



44 Wohnungen sind am Weichselfeld in vier Häusern (hier zu erkennen an der Dachbegrünung) entstanden - in direkter Nachbarschaft zur Brauerei Kaiserdom. Foto: Ronald Rinklef

VON UNSEREM REDAKTIONSMITGLIED STEFAN FÖSSEL

**Bamberg** – Wo in Gaustadt einst das Megalith-Ziegelwerk für neues Baumaterial sorgte, ist in den vergangenen Jahren ein neues Viertel entstanden. Ein Teil davon ist das Wohnprojekt Weichselfeld, das wie die Straße heißt und mit seinen 44 Wohnungen in vier Häusern die Grenze zur Breitackerstraße bildet. Es dient zugleich als Schallbarriere, hält die Geräuschkulisse der Brauerei Kaiserdom vom Wohngebiet ab.

Das Megalith-Gelände ist insgesamt ein kinderreiches Quartier geworden, auch die Weichselfeld-Häuser sind zur Hälfte an Familien vermietet. In den Laubengängen stehen Kinderwagen und Spielfahrzeuge. Ansonsten ist die Mierschaft laut Jürgen Rößler, Vorstand der Baugenossenschaft für den Stadt- und Landkreis Bamberg, aber „bunt gemischt“. Als die Häuser 2021 fertiggestellt waren, gingen die Wohnungen binnen weniger Monate weg. Kein Wunder, denn wer hier wohnt, zahlt 10,50 Euro Warmmiete – wovon je nach Einkommen ein Teil gefördert wird.

#### Schallschutzwände zwischen den Häusern

Rößler führt uns auch durch eine gerade wieder freigewordene Vierzimmerwohnung: 92 Quadratmeter, helle Räume, eine moderne Einbauküche und auch ein Balkon. Wie jede Wohneinheit ist auch diese mit Fußbodenheizung, Kellerabteil sowie einer modernen Einbauküche ausgestattet. Hohe Schallschutzwände zwischen den Gebäuden sorgen dafür, dass die Weichselfeld-Bewohner von Lieferverkehr und Heizanlage der Brauerei wenig mitbekommen. Entsprechend lassen sich die Fenster mit Blick auf die Einfallstraße auch nicht öffnen, die zu Durchgängen und Innenhöfen hingegen schon.

Zozana Plaul lebt hier seit einem halben Jahr allein in einer Zwei-Zimmer-Wohnung mit 54 Quadratmetern. „Ich kann mich nicht beschweren“, sagt die 34-Jährige, die es sich gemütlich eingerichtet hat. Im Bad prangen Blumenmotive auf Duschvorhang und Teppich, draußen kontrastieren bunte Accessoires die weißen Wände. Plaul hat wie alle im Erdgeschoss lebenden Mieter eine eigene Terrasse.

Dass hier etwas frei wird, hatte sie zufällig beim Arzt erfahren. Sie orientiert sich beruflich gerade neu, sucht nach

# So geht günstig Wohnen in Bamberg

**LEBENSRAUM** Das Weichselfeld auf dem früheren Megalith-Gelände in Gaustadt zeigt, wie Mieten in der Domstadt auch für niedrigere Einkommen erschwinglich sein können. Zugleich schirmt die Häuserreihe die Geräuschkulisse der benachbarten Brauerei ab. Dennoch bleiben vergleichbare Vorhaben in naher Zukunft wohl rar.

einem Büro-Job in Vollzeit. Denn ihre bisherige Tätigkeit kann die gelernte Fachkraft für Logistik aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr ausüben. Die Wohnung sei in dieser Umbruchphase ein Glücksfall gewesen. „Ohne Förderung wär’s aber schwierig geworden“, sagt die Neu-Gaustadterin.

Rößlers Baugenossenschaft ist Bauherr und Vermieter zugleich im Weichselfeld. Das Besondere an dieser Wohnanlage ist, dass alle Wohnungen über die sogenannte einkommensorientierte Förderung (EOF) berücksichtigt werden, das ist eine bayerische Besonderheit. „Die EOF-Förderung ist nicht mit einer Sozialwohnung gleichzusetzen“, betont Rößler. Wohnungen können zu einem marktüblichen Mietpreis angemietet werden. Darauf wird aber je nach Einkommen und Familienverhältnissen ein Zuschuss bezahlt, den das Amt für soziale Angelegenheiten bei der Stadt Bamberg freigibt.

Im Weichselfeld gibt es drei verschiedene Förderstufen. So sollen alle Bevölkerungsschichten angesprochen werden, gerade auch mittlere und niedrigere Einkommen. Der Zuschuss in der dritten Förderstufe fällt am geringsten aus. Bei Belegung einer 3-Zimmer-Wohnung (74 Quadratmeter) mit zwei Erwachsenen und einem Kind kann das jährliche Bruttoeinkommen der Familie circa 60.000 Euro betragen. Von der Gesamtbruttomiete von 1064 Euro für diese Wohnung

werden dann 192 Euro bezuschusst.

Hätte die gleiche Familie gemeinsam ein Bruttoeinkommen von 49.000 Euro, würde sie in Stufe zwei rutschen und 266 Euro Förderung erhalten. Für Förderstufe eins und einen Zuschuss von 340 Euro für die 74-Quadratmeter-Beispielwohnung darf die ganze Familie nicht mehr als 37.800 Euro brutto verdienen.

Unkompliziert ist das Fördermodell aber nicht: „Bedingt durch die vorgegebenen Spannen kommt es immer wieder zu Vermietungsproblemen bei großen Wohnungen in der dritten Förderstufe“, sagt Rößler. Sein Blick fällt auf einen der vier Spiel- und Bolzplätze des neuen Stadtteils. Paradiesische Zustände für die 300 Kinder, die hier leben, möchte man meinen.

#### Warum derzeit nicht viel gebaut wird

Wäre da nicht die Sache mit dem sicheren Schulweg, um den Anwohner, Stadtratsfraktionen und Bürgerverein Gaustadt seit Jahren ringen. Zum Bedauern der BuB-Stadträtin und Ehrenvorsitzenden des Bürgervereins, Daniela Reinfelder, wurde der Antrag auf einen Runden Tisch in dieser Sache abgelehnt. Es seien noch viele Interna zu besprechen, zudem würden „womöglich nicht erfüllbare Erwartungen bei den Anwohnern geweckt“. Reinfelder hofft dennoch weiter, dass bald ein sicherer Schulweg entlang des Brauereigeländes möglich wird. Bis auf einzelne Kritikpunkte wie diesen

bleibe die Umwandlung der Industriebranche Megalith in ein Wohngebiet aber „eine sehr gelungene Geschichte“.

Also ein Musterbeispiel für andere freier werdende Flächen, auch was die Förderung der Mieten angeht? „Das Objekt rechnet sich leider nicht“, sagt Rößler. „Überhaupt entstehen derzeit nur wenige neue Wohnbauten. Viele Unternehmen haben ihre Vorhaben zurückgestellt oder ganz gestoppt.“ Die Liste der Gründe ist lang und reicht von enorm gestiegenen Zinsen und Baukosten sowie Lieferengpässen bis hin zum Fachkräftemangel in der Branche. Damit wieder mehr Wohnprojekte wie das auf dem Megalith-Gelände angestoßen werden, bräuchte man höhere Förderungen und niedrigere Auflagen. „Natürlich nicht auf Kosten von Sicherheitsaspekten, aber gerade in Sachen Lärmschutz sind die Vorgaben schon happig“, sagt Rößler.

Den Mietern im Weichselfeld können die freilich nur recht sein. Denn die nahe Brauerei macht sich an diesem Vormittag erst durch ein monotones Brummen der Heizanlage bemerkbar, als der Besucher hinter den Lärmschutzmauern hervortritt.



#### Gefördert Wohnen in Bamberg

**Sozialwohnungen** Insgesamt gibt es im Stadtgebiet Bamberg laut Auskunft der städtischen Pressestelle 1605 Sozialwohnungen.

**Geförderte Wohnungen** Auf die Frage, wo in den vergangenen Jahren einkommensorientiert geförderte Wohnungen entstanden sind, listet die Stadt auf: Im Jahr 2020 Lerchenweg, 39 Wohnungen (Stadtbau); 2021 Weichselfeld, 44 Wohnungen (Baugenossenschaft für den Stadt- und Landkreis) und seit Sommer 2022 Lagarde, 48 Wohnungen (Volksbau), davon werden 20 Wohnungen im Laufe des Jahres 2023 fertiggestellt. Nicht mit aufgeführt sind hier unter anderem das KU80 (MUC Wohnbau), wo 32 Wohnungen mietpreisgebunden sind und das frühere Maisel-Gelände, wo die Joseph-Stiftung auch 50 Wohnungen mit einkommensorientierter Förderung schaffen will.



Jürgen Rößler, Vorstand der Baugenossenschaft Bamberg Stadt und Land



Zozana Plaul lebt seit einem halben Jahr in einer Zwei-Zimmer-Wohnung auf dem früheren Megalith-Gelände.

Fotos: Ronald Rinklef

red