

Hochwertig wohnen in Top-Lage

Das Selbwerk plant den Bau eines „Plus-Energie-Hauses“ im Bürgerpark. Das Projekt soll mithilfe einer Bauherrengemeinschaft in die Realität umgesetzt werden.

Von Gerd Pöhlmann

Selb – Es ist ein ambitioniertes Vorhaben, dem sich das Selbwerk derzeit widmet. Für das Projekt „Wohnen im Herzen der Stadt“ sucht Geschäftsführer Helmut Resch interessierte Menschen. Zu einem ersten Infoabend im „Treffpunkt“ in der Einsteinstraße kamen zahlreiche Bürgerinnen und Bürger.

Das Selbwerk plant im Bürgerpark – im Herzen der Stadt – ein Plus-Energie-Haus. „Der Bürgerpark war von Anfang an nur eine Interimslösung“, sagte Helmut Resch. „Jetzt haben wir eine Nutzung für das Gelände, wenn es genügend Interessenten gibt.“ Denn das Haus soll in einer Bauherrengemeinschaft, einem Zusammenschluss beliebig vieler Bauwilliger, entstehen. Diese würden sich zu einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) zusammenschließen. Diese GbR würde vom Selbwerk betreut und könnte die Aufträge an die Firmen vergeben. Üblicherweise würden derartige Projekte in einem Bauträgermodell umgesetzt, sagte Helmut Resch. Demgegenüber habe aber die Bauherrengemeinschaft einige Vorteile. Nicht zuletzt seien die Kosten um rund 15 Prozent niedriger, da ein Bauherr sein Risiko einkalkuliere und am Ende auch einen Gewinn erzielen wolle. Sobald das Haus stehe, könne die GbR in eine normale Wohnungsgemeinschaft umgewandelt werden, sagte der Geschäftsführer.

„Der Bürgerpark war nur eine Interimslösung.“

Geschäftsführer Helmut Resch

Die Mitglieder der Gemeinschaft müssten sich mit Eigenkapital und Bankkrediten in die Finanzierung einbringen. Je nach Lage der Wohnung im Gebäudekomplex staffeln

sich die Kosten voraussichtlich pro Quadratmeter zwischen 2815 und 3050 Euro. Darin seien auch Grunderwerb und Erschließungskosten eingerechnet. „Der Standard der Wohnungen ist relativ hoch“, sagte Resch. Die Bäder seien bis auf die Möbel komplett ausgestattet. Parkettböden im Wohnbereich gehörten zur Grundausstattung. „Alle Sonderwünsche ändern unsere Preise entsprechend nach oben oder unten“, sagte Resch. Der Bedarf in der Stadt an qualitativ hochwertigem Wohnraum sei vorhanden, das hätten nicht zuletzt Gespräche mit den Unternehmern in Selb ergeben. Die Wohnungen selbst seien sehr großzügig geschnitten, zwischen 45 und

140 Quadratmeter groß. Bei Bedarf könnten auch zwei Einheiten zusammengeschlossen werden. „Alle Wohnungen sind barrierefrei und bieten nach Südwesten hin große Loggien oder Terrassen“, erklärte Resch. Großzügige Verglasungen und niedrige Brüstungen garantierten helle Wohnräume. Eine Tiefgarage sei von der Poststraße her befahrbar. Ein Aufzug führe in die Wohnebenen.

Die ersten Planungen der Selbwerk-Architekten zeigen ein hufeisenförmiges Gebäude, das auf vier Geschossen rund 2400 Quadratmeter Wohnfläche bietet. Aber da sei noch nichts fix, sagte Resch: „Je nachdem, wie viele Interessenten sich finden, kann es eine Etage niedriger oder aus der U- eine L-Form werden.“

Das Besondere an dem Haus ist ne-

ben der laut Resch „Top-Innenstadtlage“ die Technik. Das Selbwerk strebt ein Plus-Energie-Haus an. „Das Gebäude soll mehr Energie erzeugen, als es verbraucht“, erläuterte der Geschäftsführer. Es kämen sowohl Geothermie als auch Photovoltaik zum Einsatz. Der Plus-Energie-Standard erhöhe selbstverständlich die Investitionskosten, aber der Mehraufwand würde sich im Laufe der Zeit amortisieren.

Resch: „Fest steht, dass bei herkömmlichen Wohnungen die Nebenkosten in den nächsten Jahren eklatant nach oben gehen werden.“

Zahlreiche Fragen brannten den Zuhörern unter den Nägeln. Dabei ging es um die Risikominimierung für die Bauherren, die laufenden Energiekosten, die Wohnraumbelüftung und die Rendite. „Diese Woh-

nungen können sie zu einem Quadratmeterpreis von acht Euro ‚kalt‘ vermieten“, sagte Resch.

Ein Experiment

Bis Weihnachten möchte der Geschäftsführer des Selbwerkes genug Interessenten für den Bau des Plus-Energie-Hauses gefunden haben. Danach müssten die Planungen aktualisiert werden. „Das ist enormer Aufwand, denn das hier ist kein 08/15-Bau“, sagte Helmut Resch. Im besten Falle könne bereits im Herbst nächsten Jahres mit dem Bau begonnen und der Komplex noch Ende 2016 fertig gestellt werden. „Ich gebe es offen zu: So etwas haben wir hier noch nicht. Das ist ein Experiment“, sagte Resch.



So sieht der Blick von der Schillerstraße auf den geplanten Wohnkomplex aus. Das Selbwerk sucht Interessenten, die sich der Bauherrengemeinschaft anschließen. Montage: Selbwerk