

Interview:
Wohnanlage Franklin

„Gut vorbereitete Planung für Wirtschaftlichkeit essenziell“



Joachim Nelles,
Architekt und Prokurist der
Familienheim Rhein-Neckar

Mit dem Bau von 168 Sozialwohnungen im neuen Stadtteil Franklin hat die Familienheim Rhein-Neckar einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von preiswertem Wohnraum in Mannheim geleistet. Wie dies in Zeiten hoher Kosten gelingt, erläutert der Projektleiter Joachim Nelles.



Zwölf Häuser umfasst die neue Wohnanlage der Familienheim Rhein-Neckar hat in Mannheim-Franklin. FOTO: FAMILIENHEIM RHEIN-NECKAR

Staatsanzeiger: Herr Nelles, Ihre Genossenschaft hat zwölf Häuser mit 168 ausschließlich preisgünstigen Wohnungen gebaut. Wie schafft man das planerisch bei den aktuellen Bau-preisen?

Joachim Nelles: Unser Bauvorhaben in Mannheim auf zwei Teilgrundstücken der großen militärischen Konversionsfläche „Benjamin-Franklin-Village“ des heute neuen Stadtteils Franklin Mitte konnte man noch in einer „glücklicheren“ Phase des Bauens in die Umsetzung bringen. Auswirkungen durch die Pandemie gab es, hielten sich aber in einem ertragbaren Rahmen. Wir waren in der glücklichen Lage, dass Preise über die gesamte Bauzeit gesichert werden konnten. Heute wäre das in der Form sicherlich nicht mehr so zu bezahlen.

Welche Abstriche mussten Sie dabei architektonisch machen, um die Mietobergrenze von 7,61 Euro pro Quadratmeter einhalten zu können?

Ich will nicht von Abstrichen in der Architektur sprechen. Die gibt es meines Erachtens nicht. Sicherlich muss man das immer im Zusammenhang mit der Bauaufgabe sehen. Die Wiederholung der Gebäude, die durch die Quartiersbildung sicherlich gerechtfertigt ist, hilft einem natürlich. Und eine gut vorbereitete Planung, die versucht, auf der Baustelle ungeplante Überraschungen zu vermeiden, ist essenziell für die Wirtschaftlichkeit. Man muss sich Zeit in der Planungsphase nehmen, um alle Ecken durchdenken zu können. Das spart am Ende Geld! Letztendlich gibt es alle üblichen Auflagen, gesetzlichen Vorgaben, Standards des heutigen Bauens, die auch beim preisgünstigen Bauen zu erfüllen sind. Energetisch müssen sie besser sein als das Referenzhaus nach dem Gebäudeenergiegesetz. Aber das Referenzhaus ist ja auch schon nicht schlecht. Ob es dann immer ein

noch besserer energetischer Standard in diesem Preissegment sein muss, stellt man sich hin und wieder die Frage. Aber das entscheidet nun mal die Politik.

Und in der Ausstattung?
Letztendlich befinden sich in den Gebäuden Mietwohnungen. Da-

„Vielleicht müssen wir als Gesellschaft das Thema lösen, indem wir unser Anspruchsdenken ein paar Stufen nach unten korrigieren.“

durch, dass Sie ja alles erfüllen müssen, was das moderne Bauen einem abfordert, gibt es hier auch keine Abstriche in der Konstruktion oder in der Ausstattung. Sie dürfen ja nichts weglassen! Ein Aufzug sollte heute ab drei Geschossen üblich sein. So konnten wir auch im Grundriss deckungsgleich die nach Landesbauordnung erforderlichen barrierefrei-

gen Wohnungen übereinander legen. Das stellt einen wirtschaftlichen Vorteil dar, weil man Lasten aus dem Gebäude und Technik nicht vom Erdgeschoss ins erste Obergeschoss um die Ecke führen muss.

Wenn man den Vergleich zu einer Eigentumswohnung ziehen will: Würde man rund 15000 Euro je Wohnung zusätzlich in die Hand nehmen, hätte man Eigentumswohnungen, die aktuell sicherlich ab 5500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche verkaufbar wären.

Bauen wir generell zu teuer?
Diese Frage begleitet mich bereits fast die letzten drei Jahrzehnte meines Berufslebens. Ich will gar nicht die Argumente anführen, die zur Betrachtung der aktuellen Baupreisentwicklung herangezogen werden. Eines wissen wir aber alle, und das darf ich so einfach sagen: Selten geht es – gehen die

Preise – wieder zurück. Ob man auf bestimmte Details verzichten kann oder Ausstattungsmerkmale weggelassen werden können, muss jeder Bauwillige für sich entscheiden. Da gilt in erster Linie natürlich auch, dass die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden. Ich denke in unserem Fall nicht, dass man Ausstattungsmerkmale weglassen kann, wenn man die Gebäude so die nächsten 100 Jahre erfolgreich stehen lassen will.

Also ist Weglassen kein Weg?
Weglassen führt dazu, dass die Sprache der Architektur eine Einfachheit bekommt, die sehr zulasten der inneren und äußeren Qualität geht. Erinnern wir uns beispielsweise an die zahlreichen Plattenbauten, die in der Zeit der DDR errichtet wurden. Heute müssen wir im Inneren der Gebäude und im dazugehörigen Außenraum mehr denn je auf Qualitäten achten. Die Maßnahmen zur Klimawende, und dabei denke ich etwa an das vermehrte Arbeiten von zu Hause aus, führen dazu, dass man in funktionierenden Quartieren mit hoher Aufenthaltsqualität auch in den Räumen vor den eigenen vier Wänden leben will.

Wie vermeiden wir teures Bauen?
Vielleicht müssen wir als Gesellschaft das Thema lösen, indem wir unser Anspruchsdenken ein paar Stufen nach unten korrigieren. Vielleicht müssen auch die Gemeinden darüber nachdenken, eine größere Ausnutzung von Bauland zuzulassen. Damit meine ich, mehr in die Höhe gehen zu können.

Das Gespräch führte
Jürgen Schmidt

168 neue Sozialwohnungen für Mannheim

MANNHEIM. Die Wohnanlage im Mannheimer Konversionsprojekt Franklin ist für die Familienheim Rhein-Neckar ein Großprojekt. Insgesamt hat die Genossenschaft in den Baufeldern C3.1 und C3.2 zwölf Gebäude mit je 14 Wohnungen gebaut.

Alle 168 Wohnungen werden nur an Menschen vermietet, die einen Wohnberechtigungsschein haben. 48 Wohneinheiten sind barrierefrei. Die Drei- und Vierzimmerwohnungen sind zwischen 73 und 90 Quadratmeter groß und verfügen alle über einen Balkon oder eine Terrasse.

Begonnen wurde mit den Bauarbeiten im Mai 2020. Die Arbeiten an den sechs Häusern im Baufeld 1 wurden bereits im Herbst vergangenen Jahres abgeschlossen. Auch im zweiten Baufeld gehen die Arbeiten in die Endphase. Bis Ende des Monats werden die letzten Wohnungen vermietet sein. Bis zum Sommer sollen dann die Restarbeiten an der Wohnanlage beendet werden.

Die Nachfrage nach den Wohnungen sei immens gewesen, erklärt die Mannheimer Genossenschaft. (jüs)

Daten und Fakten

- Maßnahme:** Neubau von zwölf Häusern mit 168 Mietwohnungen in Mannheim-Franklin
- Bauherr:** Familienheim Rhein-Neckar
- Architekt:** Ingenieurbüro Siegfried Welker, Heppenheim
- Bauzeit:** 5/2020 bis 7/2022
- Kosten:** rund 47 Millionen Euro
- Fördermittel:** rund 38 Millionen Euro
- Wohnfläche:** 12 935 Quadratmeter

Vom kirchlichen Unternehmen zur Immobiliengruppe mit eigener Bank

Genossenschaft sollte Wohnungsmangel nach dem Krieg lindern

MANNHEIM. Die Wohnungsgenossenschaft Familienheim Rhein-Neckar wurde vor 75 Jahren als kirchliches Unternehmen gegründet, das die Wohnungsnot in Mannheim nach dem Zweiten Weltkrieg lindern wollte. Keine 20 Jahre später verfügte die Neue Heimat Mannheim, wie das Unternehmen in den ersten

Jahrzehnten hieß, über mehr als 2000 Wohnungen.

1973 firmierte das Unternehmen zur Familienheim Mannheim um. Ab 1995 gilt der heutige Name.

Inzwischen hat die Genossenschaft in der Rhein-Neckar-Region rund 2700 Wohnungen im eigenen Bestand und ist die Muttergesell-

schaft für die Immobiliengruppe Rhein-Neckar. Der 2015 gegründete Firmenverbund bewirtschaftet nach eigenen Angaben in ganz Deutschland über 100 000 Wohnungen.

Zur Gruppe gehört mit der Bank für Wohnungswirtschaft sogar ein eigenes Kreditinstitut. (jüs)

ITM
GmbH & Co. KG

- > Innenausbau
- > Trockenbau
- > Montagebau

www.itm-innenausbau.de
info@itm-innenausbau.de

ITM GmbH & Co. KG
Meisterbetrieb
Ballinmohlgasse 9
68642 Bürstadt
Tel.: 06206 92710-31
Fax: 06206 92710-32

Niederlassung
Werkstraße 5
68519 Viernheim
Tel.: 06204 60139-48
Fax: 06204 60139-49

GRENZENLOS
FENSTER + TÜREN

www.hilzinger.de

hilzinger
Deutschlands große Fenstermarke.

hilzinger GmbH · Zentrale
Carl-Benz-Straße 4 · 77731 Willstätt
Telefon + 49 (0) 7852 919-224

HEIL
MALER GMBH

Mühlwiesen 1
66879 Steinwenden
info@heil.de
www.heil.de

Telefon 06371-971-0
Telefax 06371-97171

ibb
INGENIEURBÜRO
FÜR BAUMANAGEMENT

Vorbereitung der Vergabe
Mitwirkung bei der Vergabe
Objektüberwachung

Heddesheim · 06201 / 25 96-70
www.ibb-whm.de

Der **Stellenmarkt**
für den öffentlichen
Dienst im Land.

www.eStellen.de

LULAY LANDSCHAFTSARCHITEKTURBÜRO
Fliederstraße 5, 68535 Edingen-Neckarhausen | www.h-lulay.de | 0621/471883

SCHWING-HECHT
DR. NEUREITHER
Vermessung und Geoinformation

Öffentlich bestellte
Vermessungsingenieure

74821 Mosbach
68165 Mannheim
76131 Karlsruhe

sowie weitere Ingenieurbüros im
nördlichen Landesteil

www.GISzentrum.de

IMMER DAS RICHTIGE MAB

- Katastervermessungen
- Ingenieurvermessungen
- Geo-Information
- Bodenordnung / Baulandentwicklung
- Bauvermessungen und Lagepläne
- Wertermittlung von Immobilien