

Neues Quartier unter alten Bäumen

Baustellenbesuch auf dem Gelände zwischen FC Redwitz und Siemensstraße: Das Projekt „Kleiner Wohnen@Land Redwitz“ ist in mehrfacher Hinsicht interessant – auch für die Wissenschaft.

Von Annette Körber

Redwitz Freitagnachmittag, die Sonne brennt vom Himmel, die Temperaturen haben die 30-Grad-Marke weit hinter sich gelassen. Auf der Baustelle zwischen dem Gelände des FC Redwitz und der Siemensstraße lässt es sich trotzdem gut aushalten, denn es gibt Schatten: Viele Bäume dürfen stehen bleiben. Die Häuser des genossenschaftlichen Projekts „Kleiner Wohnen@Land Redwitz“ werden dazwischen hochgezogen.

Birgit Partheymüller steht im Schatten eines alten Nussbaums und lächelt. „Die Zusammenarbeit mit Kommune und Landratsamt hat hervorragend geklappt, insbesondere auch mit der Unteren Naturschutzbehörde. Das lag vielleicht auch daran, dass wir nicht gesagt haben, „wir wollen da roden“, sondern gefragt haben, „wo dürfen wir bauen?“, erinnert sich die Ansprechpartnerin für das Projekt bei der Raab Baugesellschaft.

Angefangen hat alles damit, dass die Gemeinde Redwitz das Areal Seebrunnleinswiese zum Kauf angeboten bekommen hat. Das Neubaugebiet in Trainau, das die Ebensfelder Firma ebenfalls entwickelt hat, war gerade abgeschlossen, erzählt Bürgermeister Jürgen Gäbelein. Daraufhin hat er bei Geschäftsführerin Gisela Raab angefragt, ob sie auch hier Interesse hätte. Raab habe gleich gesagt, hier könne man nicht einfach roden, ergänzt Partheymüller. Also wurden die Bäume katalogisiert, es wurde festgelegt, welche stehen bleiben müssen, und davon abhängig wurden die Häuser dazwischen geplant.

Gesamtpaket „macht Spaß“

„Das Gesamtpaket ist schon ein sehr innovatives“, freut sich der Bürgermeister. „Das macht mir auch selbst Riesenspaß.“ Und das Interesse sei riesig, aus ganz Deutschland gingen Anfragen bei der Gemeinde ein. Die Regierung von Unterfranken habe sogar eine Busexkursion nach Redwitz organisiert. Aber auch in der Gemeinde selbst sei das Projekt in aller Munde: Vielen sei gar nicht bewusst gewesen, was für ein großes Grundstück hinter dem FC-Gelände liegt. „Das war von außen gar nicht so erkennbar.“

Aus städtebaulicher Perspektive ergab sich mit dem Kaufangebot die Gelegenheit, eine innerörtliche Baulücke zu schließen und damit auch die Siemensstraße besser an den Altort anzubinden. Die Gemeinde werde deshalb auch einen Fußweg anlegen, der vom über die Siemensstraße erreichbaren Parkplatz der Anlage zum Schwimmbad führt.

Das Grundstück ist etwa 18.000 Quadratmeter groß. Nur der innere Bereich, 8500 Quadratmeter, wird bebaut. Hier entstehen vier Cluster von jeweils drei zweigeschossigen Häusern. Die Wohnungen reichen von Zwei-Zimmer-Appartements bis zu Vier-Zimmer-Wohnungen, insgesamt 26 Einheiten. Der Grüngürtel im äußeren Bereich soll bleiben.

Schwammregion

Und damit auch eine Schilfsenke, die künftig zur Entwässerung dienen soll. Allzu viel Wasser werden die Häuser aber nicht verdrängen, wird doch die Flächenversiegelung bewusst niedrig gehalten. Die Gebäude stehen auf Pfählen, zwischen Bodenplatte und Erdboden bleibt Raum. Die Raab-Mitarbeiterin merkt an, dass das Projekt Teil des Aktionsprogramms „Schwammregion“ ist, für das die ILE Allianz B303plus als eine von zehn Regionen in Bayern ausgewählt wurde. Zur ILE Allianz B303plus gehören neben Redwitz zehn Kommunen entlang der Bundes-



„Das ist ja wie Lego“: Die beiden Genossen Gerhard und Imma aus München erkunden die Baustelle. Großes Interesse ziehen die Massivholzbausteine auf sich. Fotos: Annette Körber

straße 303, die über die Landkreisgrenzen hinweg zusammenarbeiten.

Die Wohnanlage soll ökologisch verträglich und nachhaltig sein, erklärt Partheymüller. Die Häuser haben die Energieeffizienzklasse A, sie werden ausgestattet mit Wärmepumpen und Solarzellen auf dem Dach. Der Parkplatz wird über Ladesäulen verfügen. Das Quartier selbst soll weitgehend autofrei bleiben.

Das Projekt dient auch dazu, die Verwendung nachhaltiger Baustoffe zu fördern. Je nach Cluster kommen unterschiedliche Materialien zum Einsatz: Massivholzbausteine, für die Astholz oder auch Käferholz verarbeitet wird, Lehmbausteine oder Hanfkalksteine. Um diese neuen, nachhaltigen Materialien in die Breite zu bringen, kooperiert die Firma Raab mit der Hochschule Coburg, deren Studierende auch die ersten Entwürfe für die Häuser erarbeitet haben. Nun geht es darum, einen wissenschaftlichen Vergleich im Hinblick auf Kosten, Verarbeitung, Wohnqualität und Raumklima zu erstellen.

Wohnform der Zukunft

Die Hochschule begleitet auch die Genossenschaftsgründung. Denn was hier entsteht, ist eine mögliche Wohnform der Zukunft: Sie kann helfen, der zunehmenden Vereinsamung im Alter entgegenzuwirken. Idealerweise unterstützen sich die Genossen gegenseitig, etwa bei der Kinderbetreuung, beim Einkaufen oder Gärtnern.

Es hat sich mittlerweile eine Gruppe gefunden, die sich regelmäßig trifft, um sich in die Planung einzubringen. Der studentische Entwurf hatte viel stärker ineinander verschachtelte Häuser vorgesehen, erinnert sich der Bürgermeister. Das wurde auf Wunsch der Genossen geändert. Dafür wurde ein Gemeinschaftshaus ergänzt, in dem eine Werkstatt, ein Raum für Feiern und zwei Gästewohnungen untergebracht werden. Diese grundlegenden Planungen sind inzwischen abgeschlossen. Da das Projekt gefördert wird, ist ein strenger Zeitplan vorgegeben: Bis Ende 2027 soll alles fertig sein.

Die Firma Raab unterstützt bei der Gruppenbildung, zum Beispiel mit Workshops. Imma und Gerhard sind für einen davon aus München angereist und nutzen die Gelegenheit, sich auf der Baustelle umzusehen. Einige



Begeistert von dem Projekt: Birgit Partheymüller, Ansprechpartnerin für „Kleiner Wohnen@Land Redwitz“ bei der Firma Raab.

der Holzhäuser sind schon ordentlich in die Höhe gewachsen. Gerhard hebt vergnügt einen der aus mehreren Vierkanthölzern zusammengesetzten Bausteine hoch: „Das ist ja wie Lego!“

Die beiden wohnen schon in einer Wohngenossenschaft. Aber Imma möchte weg aus der Großstadt. Mit dem Start in die Rente wollen sie in Redwitz noch mal neu anfangen. Die Möglichkeit, während der Entstehung mitzugestalten, findet das Paar verlockend. Die Münchner bestätigen eine Erfahrung, die Partheymüller als Ansprechpartnerin für Genossen und Interessierte gemacht hat: „Es ist eine ganz bestimmte Art von Menschen, die sich für das genossenschaftliche Wohnen interessiert. Das passt nicht für jeden.“ Offenheit sei wichtig, sagen Imma und Gerhard, die Bereitschaft, auch andere Argumente gelten zu lassen, die Fähigkeit zum Kompromiss. Dafür sei immer jemand da, wenn man Gesellschaft braucht. „Die Kinder mögen’s nicht so“, Gerhard macht eine Pause und grinst. „Weil: Sie sind immer unter Beobachtung.“ Seine oberbayerische Herkunft ist nicht zu überhören.

Familien erwünscht

Imma und Gerhard sind nicht die einzigen, die aus anderen Regionen nach Redwitz ziehen. Etwa die Hälfte sei aus dem Gebiet Coburg-Kronach-Lichtenfels, die andere Hälfte komme von weiter her, überschlägt die Raab-Mitarbeiterin. Vertreten sei hauptsächlich die Altersgruppe Ü50. Gäbelein unterscheidet zwei Zielgruppen:

Der ersten ist ihr Haus auf dem Land zu groß geworden, nachdem die Kinder ausgezogen sind. Und die zweite möchte gern raus aus der Stadt, ist von dort aber die kleinere Wohnung gewohnt. Partheymüller hofft darauf, auch jüngere Interessenten anzusprechen. „Vier Wohnungen sind für Familien konzipiert, die halten wir gezielt für Familien frei“, betont sie.

Das überregionale Interesse erklärt sie sich aus den stark steigenden Mieten. Wer jetzt seine Rente antritt, möchte sichergehen, dass er sich seine Wohnung auch in Zukunft leisten kann. Beim genossenschaftlichen Wohnen seien keine Steigerungen zu erwarten. Die Genossen erwerben Genossenschaftsanteile, wodurch sie Miteigentümer werden und ein lebenslanges Wohnrecht erhalten. Dazu komme eine monatliche Nutzungsgebühr.

Nähere Infos auch zu den Kosten finden sich im Exposé auf der Homepage <https://raab-bau.de/nachhaltigkeit/kleiner-wohnenland-redwitz>. Birgit Partheymüller warnt schon mal vor: „Kleiner wohnen heißt nicht, billig wohnen. Qualität hat ihren Preis.“

Interessententreffen

Das nächste Interessententreffen findet am Dienstag, 1. September, um 18 Uhr direkt auf der Baustelle in Redwitz statt. Zugang vom Weiherdamm zwischen den Sportplätzen.