

Gemeinsames kommunales Wohnungsbauunternehmen – Schnell bezahlbaren Wohnraum schaffen

Brigitte Keller

Kaufmännischer Vorstand der Wohnbaugesellschaft Ebersberg gKU

Landkreis
Ebersberg



STADT GRAFING
b. München



Gemeinde
Moosach



Wachstum gemeinsam gestalten – Erfolgsfaktor Ressourcenbündelung

- **Wohnungsbau ist keine originäre Aufgabe der Landkreise.**
- **Der Landkreis Ebersberg fördert sozialen Wohnungsbau mit seiner Richtlinie für die Förderung bei Neuschaffung von Gebäuden im Mietwohnungsbau ausgebaut.**
- **Es stehen mindestens 200.000 € / Jahr zur Verfügung, werden mehr Anträge gestellt, auch mehr.**
- **Alle Wohnungen sind günstige Wohnungen bzw. EOF-Wohnungen.**
- **Insgesamt wurden seit 2015 mit der Förderrichtlinie 326 Wohnungen gefördert.**



WBE gKU – so funktioniert das....



Personelle Ressourcen

- 2 ehrenamtliche Vorstände, ein kaufmännischer (Finanzmanagerin), ein technischer (Architekt)
- 1 geringfügig Beschäftigter in der WBE gKU
- Personalüberlassungsvertrag mit dem Landkreis gegen Rechnungstellung an die WBE gKU (Personal, Finanzen, IT)



Keine Verwaltungskostenzuschüsse von Landkreis und Kommunen



Günstig Wohnen in Grafing – 21 Wohnungen



In nur 8 Monaten
Bauzeit...

Spatenstich:
4. August 2017

Richtfest:
18. Januar 2018

Einweihung:
14. April 2018



...nachhaltig,
schadstoffarm
erbaut!



Zahlen, Daten, Fakten

- 12 Wohnungen mit 27 qm Wohnfläche (229,50 € kalt)
- 6 Wohnungen mit 50 qm Wohnfläche (425,00 € kalt)
- 1 Wohnung mit 60 qm Wohnfläche (510,00 € kalt)
- 2 Wohnungen für Obdachlose (101 qm und 117 qm) mit Unterbringungsmöglichkeit für bis zu 16 Obdachlose

Kaltmiete: 8,50 €

Baukosten:

2,04 Mio € bei 882 qm vermietbare Wohnfläche = 2.313 €/qm

Zuschuss nach KommWFP: 30 % von Baukosten und Bodenrichtwert des Grundstücks, insg. 1.170.300 €

Zinsverbilligtes Darlehen (0,5 %): 1.330.700 €



Objekt Moosach – 7 Wohnungen



- **Festpreis: 1.284.000 €**
- **7 Wohnungen auf 442 qm vermietbare Wohnfläche = 2.900 €/qm**
- **Spatenstich 15.07.2019**
- **Vermietung voraussichtlich ab Oktober 2020**
- **Kaltmiete 9 €**



Objekt Kreisklinik – 21 Wohnungen

2019 05 08 EZ

- An der Pfarrer-Guggetzer-Straße zwischen Parkdeck und Strahlentherapie entstehen in Modulbauweise 21 kleine Ein-Personen-Wohnungen
- Angebotsphase hat bereits begonnen, alle Beschlüsse liegen vor
- Nächster Schritt: Förderung KommWFP, Abstimmung Stadt

Module für das Personal

An der Kreisklinik sollen schnell günstige Mitarbeiter-Wohnungen geschaffen werden

VON ROBERT LANGER

Ebersberg – Wenn alles klappt, sollen die neuen Bewohner noch heuer einziehen. Der Kreisausschuss des Kreistags stimmte schon mal dem Plan für ein zusätzliches Personalwohngebäude mit möglicherweise 21 Einheiten an der Nordseite der Kreisklinik zu. Es soll in Modulbauweise entstehen. Weil günstig gebaut werden könnte, sollen auch die Mieten günstig sein. Die Bewohner müssen aber wohl eine Voraussetzung erfüllen: Kein eigenes Auto, weil es in der Umgebung jetzt schon Probleme mit Parkplätzen gibt. Umgesetzt werden könnte das Projekt durch die WohnBaugesellschaft Ebersberg, ein Kommunalunternehmen, an dem der Landkreis und Gemeinden beteiligt sind.

Die Kreisklinik Ebersberg benötigt dringend bezahlbaren Wohnraum, vor allem für Pflegepersonal. Die vorhandenen Personalwohnbauten sind alt und unattraktiv. Sie sind trotzdem voll und können den Bedarf nicht decken. Derzeit besteht bereits eine Warteliste mit 20 Mitarbeitern für Personalwohnungen. Günstige Wohnungen auf dem freien Markt sind kaum zu bekommen. Neue, qualifizierte Pflegemitarbeiter sind aber laut Landratsamt nur in Kombination mit bezahlbarem Wohnraum zu gewinnen.

Schon länger geplant sind Personalwohnungen südlich der Münchener Straße auf einem Areal, das derzeit vor al-



So könnte ein dreistöckiger Bau für 21 Wohnungen an der Kreisklinik einmal aussehen.

STUDIE: LANDRATSAMT

lem als Parkplatz genutzt wird. Wenn alles läuft wie geplant, könnten die ersten Wohnungen dort im Jahr 2021 bezugsfertig sein. Für das Vorhaben ist die WohnBaugesellschaft Ebersberg bereits beauftragt. Die Maßnahme kann aber nur abschnittsweise verwirklicht werden, um die EU-Schwellenwerte nicht zu überschreiten. Zuvor hat jedoch die Stadt Ebersberg noch ein gewichtiges Wort bei der Planung mitzureden.

Das jetzt vorgeschlagene

Projekt könnte auf einem Grundstück an der Pfarrer-Guggetzer-Straße mit rund 650 Quadratmetern umge-

» **Wenn wir teurer bauen, muss es der Mieter zahlen.**

Brigitte Keller, Kreisfinanzchefin und kaufmännischer Vorstand der WohnBaugesellschaft Ebersberg

setzt werden. Das Areal zwischen dem Parkdeck und der Strahlentherapie diente während der Umbauphase an der Kreisklinik als Ablageplatz,

ist aber jetzt wieder frei. Bei einer Umsetzung mit drei Etagen könnten 21 Einheiten mit jeweils rund 25 Quadrat-

metern für Ein-Personen-Haushalte entstehen. Die Kosten werden für diese Variante auf rund 2,5 Millionen Euro geschätzt. Im Gremium

wurde diskutiert, möglicherweise auch höher zu bauen, um mehr Wohnungen zu errichten. „Dem kann ich mich nur anschließen. Da muss aber auch die Stadt Ebersberg mitspielen“, so SPD-Fraktions Sprecher Albert Hingert in der Sitzung. „Ich persönlich kann mir das schon vorstellen“, erklärte Walter Brilmayer (CSU), Vizelandrat und Bürgermeister in der Kreisstadt. Das müsse aber zunächst in den Stadtrat. Vielleicht ist es aber auch von Vorteil, wenn der Bürger-

meister einem Projekt positiv gegenüber steht. Kreisfinanzchefin Brigitte Keller, die auch kaufmännischer Vorstand der WohnBaugesellschaft ist, betonte, beim Modulbau würden alle energetischen Standards eingehalten.

Wenn man die Module aus Holz nehme, sei es auch noch ökologisch, so SPD-Kreisrat Ernst Böhm. Das sei aber etwas teurer als Beton. „Wenn wir teurer bauen, muss es der Mieter zahlen“, gab Keller zu bedenken.

- Fertigstellung Herbst 2020



WBEgKU

WohnBaugesellschaft Ebersberg gemeinsames KommunalUnternehmen

Objekt Anzing – 20 Wohnungen

- Die Gemeinde Anzing wird als 4. Kommune noch 2019 dem Kommunalunternehmen beitreten, die Planungen beginnen.
- Das Bebauungsplanverfahren ist abgeschlossen.

Die Beschlussfassungen des Gemeinderats Anzing erfolgen im Oktober 2019.



Die Aussteller

Gemeinde Anzing, Gemeinde Forstinning, Gemeinde Moosach, Gemeinde Pliening, Gemeinde Poing, Stadt Grafing, Gemeinde Vaterstetten und die GWG Ebersberg

WOHNEN MIT ZUKUNFT
IM LANDKREIS EBERSBERG

GWG Ebersberg

südlich gelegene Wohnungen mit 1.550 m² Wohnfläche in der Bergfeldstraße 9 a + b

BAUPROJEKT AM BERGFELDPARK
NEUBAU VON 24 WOHNUNGEN IN POING



Einkommensorientierte Miete zwischen 8 und 9 € Förderung durch Freistaat Bayern Gemeinde Poing Landkreis Ebersberg

Baubeginn: April 2017
Bezug: Oktober 2018
Baukosten: 4.901.800 €

LANDKREIS EBERSBERG
Landratsamt Ebersberg, Schulstraße 1, 85600 Ebersberg, Tel. 089 93 82 51, www.lkre-eb.de

GENEINDE POING
Gemeinde Poing, Postfach 10 01 00, 85600 Poing, Tel. 089 93 82 51, www.poing.de

GENEINDE PLEINING
Gemeinde Pliening, Postfach 10 01 00, 85600 Pliening, Tel. 089 93 82 51, www.pliening.de

GENEINDE VATERSTETTEN
Gemeinde Vaterstetten, Postfach 10 01 00, 85600 Vaterstetten, Tel. 089 93 82 51, www.vaterstetten.de

STADT GRAFING
Stadt Grafing, Postfach 10 01 00, 85600 Grafing, Tel. 089 93 82 51, www.grafing.de

WOHNEN MIT ZUKUNFT
IM LANDKREIS EBERSBERG

PV

städtisches Grundstück mit ca. 2.600 m² plus ca. 1.100 m² Grundstück im Besitz des Freistaats

VARIANTE 1

BEBAUUNG „ALTER BAUHOFF“
IN GRAFING

VARIANTE 2

VARIANTE 3

zentral gelegen (fußläufig zur Innenstadt)

nach Willen des Stadtrates soll sozialverträglicher Wohnungsbau entstehen Grundstück soll im Eigentum der Stadt bleiben und im Erbbaurecht an eine Wohnungsbauengesellschaft vergeben werden

Bebauung mit drei Vollgeschossen derzeit 3 Planungsvarianten weitere in Auftrag gegeben

LANDKREIS EBERSBERG
Landratsamt Ebersberg, Schulstraße 1, 85600 Ebersberg, Tel. 089 93 82 51, www.lkre-eb.de

STADT GRAFING
Stadt Grafing, Postfach 10 01 00, 85600 Grafing, Tel. 089 93 82 51, www.grafing.de

WOHNEN MIT ZUKUNFT
IM LANDKREIS EBERSBERG

WBEgKU

Erichtung von Kinderbetreuungseinrichtungen und Wohnanlagen nordwestlich der Grundschule

NEUER ORTSTEIL FÜR ANZING

Erichtung von Wohnbebauung sowie von Gemeindefacilities, um gestiegenen Bedarf an Wohnflächen und Betreuungsmöglichkeiten für Kinder bis 10 Jahre zu bedienen Fläche von insgesamt ca. 13.378 m²

Im Westen des Bebauungsplans ist Wohnen geplant, im Osten in unmittelbarer Nähe zur Schule Flächen für den Gemeinbedarf Gebäude als Laibengangtypus und in Stahlbeton-Holzhybridbauweise Tiefgarage für Geschickswohnungsbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53 liegt in unmittelbarer Nähe zur nächstgelegenen Grundschule der Gemeinde und damit in optimaler Lage für Mensa und schulischer Betreuung.

LANDKREIS EBERSBERG
Landratsamt Ebersberg, Schulstraße 1, 85600 Ebersberg, Tel. 089 93 82 51, www.lkre-eb.de

GENEINDE ANZING
Gemeinde Anzing, Postfach 10 01 00, 85600 Anzing, Tel. 089 93 82 51, www.anzing.de

WOHNEN MIT ZUKUNFT
IM LANDKREIS EBERSBERG

WBEgKU

Neubau eines Mehrfamilienwohngebäudes mit Tiefgarage

SOZIALER WOHNUNGSBAU
IN MOOSACH

ANSICHT OSTEN

7 Wohneinheiten in der Gertrud-van-Calker-Str. 2 mit 442 m² Wohnfläche in Massivbauweise Fertigstellung 2020

ANSICHT WESTEN

LANDKREIS EBERSBERG
Landratsamt Ebersberg, Schulstraße 1, 85600 Ebersberg, Tel. 089 93 82 51, www.lkre-eb.de

GENEINDE MOOSACH
Gemeinde Moosach, Postfach 10 01 00, 85600 Moosach, Tel. 089 93 82 51, www.moosach.de



**Unsere Vision: Alle Gemeinden sind Mitglied in der
Wohnbaugesellschaft Ebersberg gKU und schaffen
Wohneigentum in kommunaler Hand!**

***« Wer hier im
Landkreis Ebersberg zu Hause ist,
soll auch hier
im Landkreis leben können. »***

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



WBE gKU

WohnBaugesellschaft Ebersberg gemeinsames KommunalUnternehmen