

Auf neuem Weg zu neuen Wohnungen

Zusammenschluss – Trio gründet Gesellschaft „Bauen für Griesheim“ und erstellt im Auftrag der Stadt Seniorenanlage

GRIESHEIM. In Zeiten knapper öffentlicher Kassen bildet sich in Griesheim eine Allianz, die im Baubereich neue Wege beschreiten will. Gerade hat sich die Gesellschaft „Bauen für Griesheim“ gegründet, die für die Stadt westlich des Altenzentrums „Haus Waldeck“ 31 seniorengerechte Wohnungen errichtet (wir berichten). „Das Besondere daran ist, dass die Gesellschaft in Griesheim mit Griesheimern für Griesheimer Projekte tätig ist und dabei nicht Gewinnmaximierung anstrebt“, sagt Bürgermeister Norbert Leber.

Er hatte bereits vor rund zehn Jahren örtliche Baufirmen zur Zusammenarbeit aufgefordert. Wie sich zeigte, braucht es manchmal, bis die Zeit reif zur Umsetzung von Visionen ist. Jetzt haben sich der Architekt Hans Birli, der Vermesser Hans-Georg Müller und Oliver Kumpf (Wohn- und Gewerbebau) als Gesellschafter zusammengetan. Von vornherein sei die Gesellschaft darauf angelegt, sich einem weiteren Interessentenkreis zu öffnen, lautet die Philosophie des Trios. „Die geeignete rechtliche Form hierfür ist die der Aktiengesellschaft“, erläutert Oliver Kumpf. Aus Zeitgründen („wir wollten uns nicht verzetteln“)

sei zunächst eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) gewählt worden.

Die Abwicklung der Projekte erfolge unter dem Aspekt „non profit“, erläutert Hans Birli. Nutznießer können jedoch örtliche oder ortsnahe Unternehmen sein, die bei der Vergabe der Aufträge bevorzugt bedacht werden sollen. Vorausgesetzt, sie bieten ordentliche Leistungen zu wettbewerbsfähigen Preisen an. Eine solche Möglichkeit bleibt der Stadt verwehrt, wenn sie als Bauherr auftritt, nach der so genannten Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) ausschreiben und den Auftrag an den günstigsten Anbieter vergeben muss. Zudem sei für einen privaten Investor die Mehrwertsteuer abzugsfähig, was der öffentlichen Hand versagt bleibt. Außerdem kann er mit Bietern nachverhandeln.

„Das Modell ist hochinteressant für die Zukunft“, ist sich Leber sicher. Zum Auftakt biete sich das Vorhaben am Altenheim an, weil es kaum Risiken berge. Einerseits lasse sich das Projekt gut kalkulieren, andererseits sei die Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen groß. Das Grundstück mit einer Fläche von 3750



Wohnungen für Senioren entstehen im nächsten Jahr neben dem Griesheimer Altenheim „Haus Waldeck“. Die eigens dafür gegründete Gesellschaft „Bauen für Griesheim“ erstellt sie. Die Stadt stellt das Grundstück im Erbbaurecht bereit.

GRAFIK: BAUEN FÜR GRIESHEIM

Quadratmeter stellt die Stadt im Erbbaurecht zur Verfügung und erhält das Belegungsrecht für sämtliche 31 Wohnungen. Zusätzlich fließt ihr am Tag der Bezugsfertigkeit ein vorweggenommener Erbbauzins in Höhe von rund 200 000 Euro zu. Die Baukosten schätzen die Bauherren auf rund

2,6 Millionen Euro. Für das Wohnbauprojekt hat das Land Hessen bereits Fördermittel in Höhe von bis zu 1,76 Millionen Euro reserviert. Um in den Genuss zu kommen, müssen die Planungen bis Mitte Oktober eingereicht sein. „Daran haben wir mit Hochdruck gearbeitet“, sagt Birli. So-

gar während des Zwiebelmarktes habe man über den Zeichnungen gebrütet. Mit dem Baubeginn rechnen die Gesellschafter im nächsten Jahr, mit dem Bezug ein Jahr später. Das Erbbaurecht hat eine Laufzeit von 20 Jahren. In dieser Zeit versieht „Bauen für Griesheim“ auch die Verwaltung und die Unterhaltung der Anlage mit einer Wohnfläche von 1750 Quadratmeter.

Die Wohnungen für Alleinstehende und Paare kommen zu einem deutlich geminderten Mietpreis auf den Markt. 5,50 Euro pro Quadratmeter seien angesetzt, erläutert Thomas Höhl vom Amt für Wirtschaftsförderung in der Stadtverwaltung. Damit lägen die Einheiten 23 Prozent unter dem Mietpreis.

Zusatzpakete sollen den Bewohnern das Leben angenehm machen. Diese können vom Einkauf bis zur Reinigung der Wohnung reichen. Auch in den Genuss von fertigen Mahlzeiten sollen sie kommen können. In Partnerschaft mit dem benachbarten „Haus Waldeck“. Dort fänden Senioren zudem Unterstützung, wenn sie sich nicht mehr selbst versorgen können.

pit

DAZU DER KOMMENTAR

KOMMENTAR

Griesheimer Allianz

VON PETER KELLER

Ohne Schulden zu leben, gelingt dem leicht, der mit dem zur Verfügung stehenden Geld auskommt. Eigenartiger Weise ist diese Einsicht scheinbar ebenso simpel, wie schwierig umzusetzen. Die Stadt Griesheim will jetzt mit dem Bau von einunddreißig seniorengerechten Wohnungen vormachen, wie es funktionieren könnte. Sie vergibt den Auftrag an die eigens dafür gegründete Gesellschaft „Bauen für Griesheim“. Die dahinter stekenden drei angesehenen Unternehmer erstellen die Gebäude, unterhalten und verwalten sie – und entlasten damit den Haushalt der Stadt.

Dies könnte zwar auch jede andere der bereits etablierten Wohnungsbau-Gesellschaften am Markt. Der sittliche Nährwert der Griesheimer Allianz liegt jedoch woanders und heißt aktive Wirtschaftsförderung in den eigenen Reihen. Denn, was der öffentlichen Hand gesetzlich verboten ist, kann sich eine Wohnungsbau-Gesellschaft erlauben: Sie darf sich unter anderem die Firmen aussuchen, mit denen sie zusammenarbeiten will. Im Gesellschaftsvertrag der nach eigenen Angaben nicht gewinnorientierten „Bauen für Griesheim GbR“

steht daher ganz unverhohlen, dass „eine bevorzugte Beauftragung von Griesheimer oder sonstigen ortsnahen Unternehmen angestrebt wird, sofern diese ihre Leistungen zu angemessenen Preisen anbieten.“

Das hört sich gut an und bietet den öffentlichen Verwaltungen die Gelegenheit, sich vom Joch der oftmals verhassten Vergabungsordnung zu befreien. Das könnte aber nur eine Seite der Medaille sein. Denn die Firmen müssen sich auch in der Lage befinden, die geforderten Arbeiten überdies fachgerecht zu erstellen. Ansonsten geriete das Modell zum plumpen Selbstbedienungsladen für die örtliche Bauwirtschaft, was ja gerade durch die Vergaberichtlinien verhindert werden soll. Dies würde zudem am Image der Stadt kratzen – und an dem des Bürgermeisters.

Wer die ausgeprägte Neigung Norbert Lebers kennt, stets Klassenbester sein zu wollen, kann solche Befürchtungen eher vernachlässigen. „Örtliche Unternehmen können nicht wegrennen“, ist er sich sicher. Darin könnte bei einer Vergabe tatsächlich ein Vorteil gegenüber einer Firma aus Buxtehude liegen.