

Fotos, Videos, Berichte auf www.rhein-zeitung.de/koblenz



Links ein Foto von einem Haus in der Ludwig-Beck-Straße in Koblenz, rechts eine Visualisierung, wie das Haus nach der Kernsanierung und Aufstockung in wenigen Jahren aussehen könnte.

Fotos: Mirco Klein/Visualisierung: Zetcon Ingenieure

300 Wohnungen: Bima startet Bauoffensive

Neubauten und Aufstockungen auf der Pfaffendorfer Höhe – Mieter müssen zeitweise umziehen

Von Matthias Kolk

Koblenz. 300 neue Wohnungen sollen gebaut, 200 weitere kernsaniert werden: Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) investiert in die Franzosensiedlung auf der Pfaffendorfer Höhe, und zwar so richtig. Bis zum Jahr 2032 sollen in mehreren Bauabschnitten alle neuen Wohnungen errichtet und alte Gebäude saniert sein. Betroffene Mieter werden aus ihren Wohnungen teilweise nach Jahrzehnten ausziehen müssen – zumindest vorübergehend. Wir beantworten sechs wichtige Fragen zum Projekt:

1 Was plant die Bima auf der Pfaffendorfer Höhe?

Die meisten Gebäude der Bima in der Franzosensiedlung stammen aus den 1950er-Jahren. Viel saniert wurden sie seither nicht. „Unser Ziel ist es, den bestehenden Wohnraum in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen“, erläutert Burkhard Gansen, Projektverantwortlicher der Bima, bei einer Infoveranstaltung in der Sporthalle der Balthasar-Neumann-Grundschule.

Neben der Kernsanierung sollen 205 neue Wohnungen entstehen, indem man bestehende Häuser um ein Geschoss in Holzbauebene aufstockt. 107 weitere Wohnungen sind durch Neubauten auf insgesamt zehn Baufeldern geplant. Insgesamt investiert die Bima nach derzeitigen Berechnungen zwischen 130 und 150 Millionen Euro.

Charakteristisch für die Franzosensiedlung sind die vielen Grünflächen zwischen den Häuserreihen. Auf diesen sollen Spielplätze und Naherholungsorte entstehen. Zudem soll es ausreichend Stellplätze für Fahrräder und Autos – auch mit Ladestationen – geben.

Geplant sind auch zwei Parkpaletten am oberen Ende der Karl-Friedrich-Goerdeler-Straße mit bis zu 100 Parkplätzen, immerhin könnten im Jahr 2032, wenn alles fertig ist, circa 500 Menschen mehr in dem Wohngebiet leben. Bei den Neubauten setzt die Bima vor allem auf kleinere Wohneinheiten, die besonders gefragt sind.

2 Was wird saniert und neu gebaut?

Vor allem in Sachen Energiestandards hinken die Wohnungen der Bima hinterher. „Wir wollen für die Bestandsgebäude den EH55 Standard erreichen“, sagt Gansen, dazu gehört eine ordentliche Außensanierung, neue Fenster, zudem sollen Wärmepumpen eingebaut werden. Alle Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet, Balkone werden vergrößert und sollen größtenteils zur Gartenseite hin ausgerichtet sein. „Und wir wollen natürlich so viel wie möglich Photovoltaik auf den Dächern.“

Die Bima setzt bei den Neubauten und den Aufstockungen auf eine modulare Bauweise mit vorgefertigten Elementen. Hubert Kroh, Abteilungsleiter des regionalen Portfoliomanagements der Bima, sagt: „Wir wollen viel vorgefertigen, um vor Ort dann wenig invasiv und schnell zu sein.“ Diese Bauweise reduziere außerdem den Baulärm vor Ort.

3 Wie sieht der Zeitplan aus?

Die Kernsanierungen und Aufstockungen hat die Bima in fünf Bauabschnitten unterteilt. Los geht es mit den Gebäuden in der Ludwig-Beck-Straße 1-12. Insgesamt 48 Wohnungen werden hier kernsaniert und 42 neue Wohnungen durch Aufstockung errichtet. In den ersten Abschnitt investiert die Bima rund 28 Millionen Euro. Als Zweites folgen laut Plan die Ge-



Burkhard Gansen

bäude in der Jakob-Kaiser-Straße. Weiter geht es danach mit einigen Gebäuden in der Geschwister-Scholl-Straße, Alfred-Delp-Straße und Carlo-Miendorff-Straße. Abschnitt vier betrifft Häuser in der Julius-Leber-Straße und Dietrich-Bonhöffer-Straße, Abschnitt fünf dann einen Großteil der Gebäude zwischen Wilhelm-Leuschner-Straße, Karl-Friedrich-Goerdeler-Straße und Erwin-Planck-Straße.

Während für die ersten Bauabschnitte immer rund eineinhalb bis zwei Jahre Bauzeit eingeplant sind, wird der letzte und größte Bauabschnitt wohl knapp dreieinhalb Jahre beanspruchen. Die zehn geplanten Neubauten befinden sich in allen fünf Bauabschnitten und werden in den Planungen gesondert betrachtet.

Aktuell wird die Ausschreibung der Bauarbeiten final vorbereitet. Den Auftrag will die Bima an einen Generalunternehmer vergeben, „der das Ganze aus einer Hand durchführen soll“, sagt Gansen. Dadurch erhofft man sich mehr Tempo im Bau. Anfang des Jahres 2026 könnten die Arbeiten im ersten Abschnitt beginnen. Doch bevor es losgehen kann, sind noch andere wichtige Schritte zu gehen.

4 Was bedeuten die Pläne für Mieter der betroffenen Wohnungen?

Die Mieterinnen und Mieter aus den Bestandswohnungen müssen für die Kernsanierung alle aus ihren Wohnungen ausziehen. Bis Ende des Jahres sollen die Betroffenen aus dem ersten Bauabschnitt in Ausweichwohnungen der Bima untergekommen sein. Viele von diesen befinden sich ebenfalls auf der Pfaffendorfer Höhe, vor allem in der Von-Witzleben-Straße.

Kerstin Dittrich, Leiterin des Bima-Kundencenters in Koblenz, erklärt: „Den ganzen Umzug übernimmt ein von uns beauftragtes Umzugsunternehmen. Sowohl der Auszug, aber eben auch der Rückzug wird vonseiten der Bima übernommen. Die Mieter müssen nur ihre persönlichen Gegenstände einpacken.“

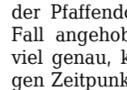
„Viele Mieter haben uns bereits deutlich gemacht, dass sie nach der Sanierung wieder in ihre Wohnung zurückziehen wollen“, sagt Peter Isakeit vom Bima-Geschäftsbereich Wohnen. Viele Mieter wohnen schon viele Jahre oder sogar Jahrzehnte dort, die Wohnungen sind verhältnismäßig günstig.

5 Wer kann in die Wohnungen einziehen?

Im Rahmen der Wohnungsfürsorge stellt die Bima ihre Wohnungen primär Bundesbediensteten zur Verfügung, zum Beispiel Bundesbeamten, Tarifbeschäftigten des Bundes oder, wie

in Koblenz vermehrt, Soldaten. Entsprechend erklärt Hubert Kroh: „Wir bauen für Bundesbedienstete. Aber wenn da kein Bedarf besteht, dann werden die Wohnungen Landesbediensteten angeboten. Wenn auch da kein Bedarf ist, dann stehen die für den freien Wohnungsmarkt zur Verfügung – und das zu den Konditionen, die auch die Bediensteten bezahlen.“

Die Bima vermietet unterhalb der marktüblichen Mietpreise. So sollen sich die Bima-Wohnungen positiv auf stabile regionale Mietpreise auswirken. Bei der Vergabe der Wohnungen werden soziale Kriterien der Bewerber gewichtet. Hubert Kroh merkt an, dass die Mieten im Zuge der Sanierungen auf der Pfaffendorfer Höhe auf jeden Fall angehoben werden. Um wie viel genau, könne man zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht sagen.



Kerstin Dittrich

6 Was sagen die Mieter zu den Plänen?

Viele Bewohner der Franzosensiedlung nutzen die zwei Infoveranstaltungen in der Sporthalle, um sich einen ersten Eindruck von dem zu machen, was früher oder später auf sie zukommen wird. Ein Mann, der im dritten Bauabschnitt von der Sanierung betroffen wäre, will erst einmal abwarten, trotzdem beschäftigen ihn schon konkrete Fragen: „Was, wenn die Einbauküche nach der Sanierung nicht mehr reinpasst?“ Ein Dorn im Auge sind ihm die geplanten Neubauten, „dann wird ja alles voll gebaut, dabei ist es schön, zwischenmal Freiflächen zu haben“. Zwei Mieter, ebenfalls aus dem dritten Bauabschnitt, reagieren zurückhaltend, wollen auch erst mal abwarten, ob denn alles so kommt wie geplant. Für viele ist die Infoveranstaltung eben nur der erste Einblick in das Großprojekt. „Ich informiere mich jetzt erst einmal“, betont eine Frau. Ein Mieter aus dem ersten Bauabschnitt ist skeptisch, ob die Bestandsgebäude überhaupt eine Aufstockung um ein weiteres Geschoss tragen können. Die Bau-substanz sei sehr in die Jahre gekommen, meint er. Eine andere Mieterin sagt: „Das einzige, das mir Sorgen bereitet, ist der neue Mietpreis.“



Ein Modell der Franzosensiedlung zeigt, was die Bima plant: Alles, was holzfarben ist, soll bis 2032 neu gebaut werden, konkret sind das etwa zahlreiche Aufstockungen auf Bestandsgebäuden, Neubauten und zwei Parkpaletten.

Huffer-Kilian@t-online.de

Guten Morgen

Ecki über Dinge im Leben, die einfach nicht zusammengehen



Am bunten Plastik scheiden sich die Geister

Es gibt einfach Dinge im Leben, die sind unvereinbar! Mit dieser Absolutheit hat mich kürzlich meine Bekannte Maja konfrontiert. Auslöser war eine kleine Diskussion. Maja ist Fan der „besten Band der Welt“, der Ärzte. Für die Toten Hosen hat sie nichts übrig. Die Burger von McDonalds sind ihr lieber, anderen geht nichts über Burger King. Und ganz schnell waren wir dann auch bei der Frage aller Fragen aus Kindertagen: Lego oder Playmobil? Für Maja ist der Fall klar: „Ich mag das eine und habe wenig vom anderen. Playmobil gehörte zu meiner Kindheit. Mit den kleinen Figuren habe ich Lebensrealitäten nachgespielt, sie auseinander- und zusammengebaut, die Blüten der Blumensträuße verloren und die Frisuren, sodass die Kunststoffmenschlein mit hohlen, kahlen Köpfen leben mussten.“ Mit ihrem Kind lebte die Tradition weiter. Die runden, leicht zu greifenden Bauernhoftiere waren unter den ersten Spielsachen, bevor später Polizeistation und Krankenhaus Einzug hielten. Legosteine, die viele Menschen zu den beeindruckendsten Bauwerken inspirieren, spielten höchstens am Rande eine Rolle – meist als kleine, spitze und sehr schmerzhaft Klötzchen unter der Fußsohle.

Rheinradweg in Stolzenfels wird asphaltiert

Arbeiten beginnen am Montag

Koblenz. Am Rheinradweg auf dem Leinpfad zwischen Koblenz und dem Stadtteil Stolzenfels schreiten die Bauarbeiten voran. Der Eigenbetrieb Grünflächen- und Bestattungswesen bereitet derzeit die Asphaltierungsarbeiten vor, die von Montag, 31. März, bis Freitag, 4. April, durchgeführt werden. Während dieser Zeit kommt es zu weiteren Einschränkungen. Seit Oktober ist der Leinpfad für den Fuß- und Radverkehr gesperrt. Die Sperrung muss nun für den Zeitraum der Asphaltarbeiten ausgeweitet werden. Radfahrer aus südlicher Richtung werden bereits am Hotel-Restaurant „Zur Kripp“ in der Brunnenstraße 23 über den Bahnübergang auf den Geh- und Radweg entlang der B9 in Richtung Stolzenfels geleitet. Die Freigabe der gesamten Strecke erfolge voraussichtlich in der Woche nach Ostern, sobald die letzten Restarbeiten abgeschlossen sind, teilt die Stadtverwaltung mit. Dann werde auch die zum Schutz des Radverkehrs eingerichtete Geschwindigkeitsreduzierung auf der B9 zwischen Stolzenfels und der Straße „An der Königsbach“ wieder aufgehoben. red



Die Vorbereitungsarbeiten sind weitgehend abgeschlossen.

Foto: Stadt Koblenz/Ralph Emmerich