



Diskussion im Rohbau: Für das Interview kamen Christian Hutter, Eva Weber, Benjamin Dierig und Steffen Kercher auf der Baustelle im Mühlbach-Quartier zusammen (v.l.n.r.).

# HOCH PARKEN STATT TIEF GRABEN

Für 2023 hatte die Dierig Holding AG das Wohnbauprojekt Mühlbach-Quartier in Augsburg-Pfersee mit 211 Einheiten bis auf Weiteres pausiert. Die gestiegenen Zinskosten machten das Projekt unrentabel. Letztlich haben Dierig und die Stadt Augsburg die Köpfe zusammengesteckt und eine ungewöhnliche Lösung gefunden. Ein Gespräch darüber, wie in herausfordernden Zeiten tragfähige Ansätze realisiert werden können.

*Eva Hampl (Protokoll) und Daniel Biskup (Fotos)*

**Christian Hutter, Herausgeber der edition:schwaben: Frau Weber, kurz zur Einordnung, welche Rolle spielt dieses Projekt mit 211 Wohneinheiten für die Stadt Augsburg in der heutigen Zeit?**

Eva Weber, Oberbürgermeisterin Stadt Augsburg: Das ist ein sehr mutiges Projekt – vor allem, da es in einer Zeit stattfindet, in der der private Wohnungsbau sehr abwartend agiert. Ich habe großen Respekt vor der Firma Dierig, ein derartiges Projekt in den aktuellen Rahmenbedingungen umzusetzen. Diese Investition zeigt zudem, dass nicht nur die Stadt Augsburg für bezahlbaren Wohnraum sorgt, sondern dass auch privatwirtschaftliche Partnerinnen und Partner die Notwendigkeit sehen, sich diesbezüglich zu engagieren. Und 211 Wohneinheiten sind eine ordentliche Größenordnung in einer Branche, die aufgrund der geringen Fördermittel mit angezogener Handbremse unterwegs ist. Die Projekte, die aktuell von der städtischen Wohnbaugruppe umgesetzt werden, haben eher 35 oder 47 Wohneinheiten, das sind deutlich kleinere Maßstäbe. Große Wohnbauprojekte wie auf dem Sheridan- oder Reese-Gelände gehören aktuell

der Vergangenheit an. Wir arbeiten politisch darauf hin, dass wir wieder mehr Fördermittel zur Verfügung haben, um große Projekte wie in der Schillstraße oder die Entwicklung des Quartiers Weltwiese umsetzen zu können.

**Herr Kercher, was ist am Projekt im Mühlbach-Quartier das Besondere und inwiefern kann es als Beispiel für andere Städte dienen?**

Steffen Kercher, Baureferent Stadt Augsburg: Weniger Stellplätze, dafür gebündelte Stellplätze in einer Hochgarage. Das ist der Ansatz, den die Stadt in diesem Fall unterstützt hat. Da der Bau der Tiefgarage für das Projekt zu teuer war, stellte sich die Frage: Welche Alternative haben wir? Und es gab dann diese Idee, dass über eine bestehende Hochgarage Stellplätze günstiger zur Verfügung gestellt und über ein angegliedertes Mobilitätskonzept Stellplätze eingespart werden können – diesen Ansatz unterstützen wir als Stadt.

**Wie neu ist dieser Ansatz?**

Kercher: Dieser Ansatz ist relativ neu. Bislang waren Stellplätze in der Nähe des Hauses ►



oder in der Tiefgarage direkt an die Wohnung angebunden. Viele Menschen konnten sich nicht vorstellen, in ein Parkhaus zu gehen, um ihr Auto zu holen.

**Herr Dierig, welche Rolle spielt das Projekt für die Dierig AG?**

Benjamin Dierig, Vorstand Dierig Holding AG: Es ist mit die größte Investition, die wir seit Jahrzehnten tätigen. Für die Bilanz ist das natürlich eine ordentliche Belastung, sie ist aber strategisch wichtig. Vor elf Jahren haben wir beschlossen, dass wir uns im Wohnungsbau für den eigenen Bestand engagieren. Vor viereinhalb Jahren begannen wir den Abriss auf dem Areal. Gestiegene Baukosten und Zinsen führten schließlich dazu, dass wir Gespräche zu Einsparungen führen mussten. Herrn Kercher schlug ich vor, alles, was als Tiefgarage geplant war, im Parkhaus unterzubringen – ein bisschen mit der Sorge, dass er mich eventuell hochkant hinaus schmeißen würde. Aber er war der Idee gegenüber positiv eingestellt, meinte, das sei keine ganz neue Idee, aber eine neue für Augsburg. Wir mussten an einigen weiteren Stellen einsparen und haben zu dieser Zeit viele Gespräche – auch mit der Stadt – geführt. Diese waren konstruktiv, auch kritisch und mal reibend, aber immer zielführend. Wo ein gemeinsamer Wille ist, da ist auch ein Weg. Wir haben schließlich beschlossen, 40 Prozent geförderten Wohnraum mit aufzunehmen, weil das Projekt in seiner Gesamtheit auf dem Weg rentabel wurde.

**Kurze Zwischenfrage an Sie, Frau Weber. Sind 40 Prozent geförderter Wohnraum in Augsburg nicht auch im Koalitionsvertrag festgeschrieben?**

Weber: Nein, das sind aktuell 30 Prozent. Wir hatten früher in Augsburg bei jedem Verfahren eine Absprache, wie viel geförderter Wohnraum möglich und nötig ist. Bei Dierig waren das seinerzeit 15 Prozent. Am Ende der letzten Periode haben wir dann mindestens 30 Prozent geförderten Wohnraum festgelegt. Seitdem kommt immer wieder die Diskussion auf, ob nicht 40 Prozent geförderter Wohnraum sinnvoll wären. Man muss diesbezüglich aber aufpassen, dass das nicht eine Katze ist, die sich in den Schwanz beißt. Es hilft nicht, die Quote



Steffen Kercher, Baureferent Stadt Augsburg, unterstützt den innovativen Ansatz von Dierig.

*„Ich hatte die Sorge, dass mich Herr Kercher hochkant hinaus scmeißen würde.“*

*Benjamin Dierig*



Eva Weber, Oberbürgermeisterin Stadt Augsburg, hat sich persönlich dafür eingesetzt, dass das Projekt realisiert werden kann.

für geförderte Wohnungen zu erhöhen, wenn die frei finanzierten Einheiten wirtschaftlich immer schwieriger umsetzbar werden. Man sollte Baukosten, Flächenverluste und Förderbedingungen sehr genau abwägen. Eine frühzeitige Beratung ist wichtig, um sinnvolle Lösungen zu finden, die auch für die Nachbarschaft verträglich sind.

**Herr Kercher, können Sie rückblickend bitte erläutern, warum die Planungsphase ganze acht Jahre in Anspruch nahm?**

Kercher: Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte 2016, 2019 der Satzungsbeschluss, danach erfolgten die Rückbau- und Freimachungsarbeiten auf dem ehemaligen Industrieareal. 2022 wurde dann der erste Bauantrag eingereicht. Das ist eigentlich das klassische serielle Vorgehen, das relativ wenig Kapitaleinsatz am Anfang benötigt, dafür aber eine bisschen längere Laufzeit hat.

**Ich höre heraus, dass dieses Vorgehen relativ Usus ist und der Wunsch nach mehr Tempo im Baugenehmigungsverfahren gar nicht gewünscht ist?**

Kercher: Es kommt darauf an, welchen Projektansatz Sie verfolgen und wie stark Sie in der Lage sind, ins Risiko zu gehen. Die Bebauungsplanverfahren sind ergebnisoffen, bis Sie ‚Ihren‘ Satzungsbeschluss erhalten. Das heißt: Sie wissen nicht, ob Sie das Baurecht bekommen oder nicht. Große Investitionsmaßnahmen wie vorgezogene Planungs- oder Rückbauleistungen oder der Ankauf von Grundstücken sind ohne Satzungsbeschluss daher sehr riskant. ►



Benjamin Dierig, Vorstand Dierig Holding AG, investiert kräftig in Augsburg-Pfersee.



Nicht jeder kann oder will diese Kapitalvorleistung tragen. Der Vorteil im Fall Mühlbach-Quartier war, dass die Flächen schon lange im Eigentum und bis auf Weiteres vermietet waren und man intern parallel vorbereiten konnte. Eine gute und frühzeitige Abstimmung zwischen Stadt und Vorhabenträger beschleunigt Verfahren natürlich spürbar.

**Frau Weber, sehen Sie Möglichkeiten, Projektentwicklern entgegenzukommen, um das Risiko etwas abzufedern?**

Weber: Aus meiner Perspektive ist es immer eine Frage, wie konkret Stadt und Bauunternehmer sich abstimmen. Aus Sicht der Stadt sehen wir alle Möglichkeiten, uns mit dem jeweiligen Vorhabenträger frühzeitig abzustimmen. Wenn Gutachten abgestimmt und Unterlagen schnell eingereicht sind, dann kann das Pingpong-Spiel aus Anträgen und Genehmigungen auch sehr schnell und effektiv ablaufen.

Dierig: Es war in unserem Fall so, dass wir keinen zeitlichen Druck und keine Eile hatten. Die Fläche war da, sie war vermietet. So konnten wir parallel zu den acht Jahren Planungszeit auch intern vorbereiten.

Weber: Wenn von beiden Seiten klar ist, was man will und man an einem Strang zieht, geht es auch schneller im Verfahren. Der relevante Grund für brachliegende Bauprojekte sind aus meiner Sicht auch nicht die Zinsen, sondern die hohen Baukosten. Da gibt es aber bisher keine effektive Lösung für diese Problematik. Auch der geförderte Wohnbau ist reflektiert zu betrachten. In der Urmelstraße beispielsweise haben wir Mietpreise, die nicht-gefördert zwischen 12,50 Euro und 14,50 Euro liegen. Hätte man das komplette Vorhaben frei finanziert, hätten wir Mietpreise von über 21 Euro. Das Thema ist komplex.

**Wenn wir auf die heutige Situation schauen: Baukosten, Förderung und Klimaziele – was bedeutet das für den Wohnungsbau?**

Weber: Die aktuelle Situation ist tatsächlich sehr schwierig. Viele ziehen den Stecker – das ist aus wirtschaftlicher Sicht absolut nachvollziehbar. Aber es ist genau das Gegenteil von dem, warum unsere Förderprogramme aufgesetzt worden sind. Kommunal können wir bei bestimmten Projekten über



Was hier noch unverputzt ist, wird ab Ende 2025 fertiggestellt und vermietet. Ein Erfolg für Dierig und die Stadt Augsburg.

Bürgschaften keine Sicherheiten herstellen, das wäre rechtlich gar nicht möglich. Auf lange Sicht benötigen wir aber staatliche Verantwortung: Ich wünsche mir für staatliche, städtische und kommunale Projekte verlässliche und längerfristig verfügbare Fördermittel. Man muss zuverlässig wissen, welche Mittel in welchem Umfang zur Verfügung stehen – und zwar auf einem höheren Niveau als jetzt. Die letzten politischen Zielzahlen von beispielsweise 400.000 Wohnungen pro Jahr, gebraucht hätten wir eigentlich 700.000, stehen in einem starken Widerspruch zu den tatsächlich fertiggestellten Einheiten. Gleichzeitig wurden Förderprogramme reduziert, das passt natürlich nicht zu den Anforderungen. (Anm. d. Red.: 2024 wurden in Deutschland 251.900 Wohnungen fertiggestellt, meldet das Statistische Bundesamt.)

Dierig: Ich würde mir eine Veränderung in der Gesellschaft wünschen. Es geht nicht darum, dass alles immer hochwertiger wird, sondern dass die Leute schlicht wohnen können. Wir haben uns gesellschaftlich an höhere Komfort-Standards gewöhnt, an mehr Fläche pro Person oder höhere Raumtem-



peraturen zum Beispiel – heute sind 23 °C normal, statt 21 °C wie früher. Die Gebäude werden immer dichter und wir haben mehr Lärmbelastung sowie Lüftungsthematiken. Wir müssen uns dem Thema Dämmung und Standards sinnvoll annähern. Ich kann nicht einfach sagen: Noch mehr Energieeinsparung, noch mehr Dämmung – allein dadurch wird das Klima gerettet. Lebten früher Großeltern, Eltern und Kinder auf 60 Quadratmetern, ist das heute unvorstellbar. Standards und Erwartungen sollten auch hier wieder zu einer vernünftigen Balance kommen.

**Ich komme noch einmal kurz auf die Hochgaragen zurück: Denken Sie, das Thema hat langfristige Zukunft?**

Kercher: Ein großer Vorteil der Hochgaragen ist: Man kann damit im Bestand verdichten, ohne jede Fläche mit Tiefgaragen zu untergraben. Wenn wir in den 2030er Jahren alle autonom fahren, werden wir eine andere Ausgangssituation haben. Vielleicht benötigen wir dann die klassischen Stellplätze nicht mehr. Aktuell lässt sich schwer einschätzen, wann

dieser Zeitpunkt konkret sein wird. Die Ausgangssituation bei diesem konkreten Projekt war: Die Garage stand bereits und die Leute, die einziehen, haben zu großen Teilen Autos.

Weber: Ich sehe grundsätzlich zwei Modelle. Die Eigentümer des Quartiers halten die Parkgaragen selbst und bewirtschaften sie, oder die Stadt oder eine städtische Betreibergesellschaft übernimmt die Parkgaragen langfristig und bietet das Parkangebot an. Letzteres ist eigentlich eine Verstaatlichung privater Aufgaben, weil private Fahrzeuge in städtischen Gebäuden stehen. Aber wenn man gemischte, kritische Strukturen und viele Einzeleigentümer im Quartier hat, ist das wahrscheinlich eines der notwendigen Modelle: Entweder sie haben einen Bezug zum Grundstück oder die Stadtseite übernimmt das als Betreibergesellschaft, um langfristig das Parkhaus zu erhalten. Was nicht passieren darf: dass es eine halb private, halb städtische Lösung wird, niemand verantwortlich ist und das Parkhaus verfällt. Dann funktioniert das ganze Betriebssystem nicht mehr.

**Dann nehme ich an, dass die größten Schwierigkeiten für die Projektrealisierung beim geförderten Wohnbau aufgetreten sind?**

Dierig: Im Grunde hat es überall Schwierigkeiten gegeben – die Richtlinien sind komplex und teils unklar. Ich habe mich durch die Förderbedingungen gearbeitet und gemerkt, dass vieles politisch nachjustiert werden muss. Wir haben da erst kurz vor Weihnachten viel geregelt – auch fachlich – und mit dem Ministerium abgestimmt. An irgendeiner Stelle haben wir zudem die Initiative ergriffen und das bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr eingeschaltet, mit der Bitte: Könntet ihr da mal draufschauen? Das musste man einfach machen, weil sonst die Aussicht gewesen wäre, dass die Förderung nicht kommt – und vielleicht noch eine Ministerfahrt nach München nötig gewesen wäre, damit die Regierung die Förderung doch genehmigt.

**Das Projekt gilt als erfolgreich. Welche Chancen sehen Sie für die Zukunft im städtischen Wohnungsbau – auch über dieses Quartier hinaus?**

Kercher: Wir deregulieren weiter vor Ort und schauen, welche Chancen wir für die nächsten Jahre ►





Benjamin Dierig (l.) realisiert in Augsburg-Pfersee 211 Wohnungen. 40 Prozent davon sind mit Hilfe von Fördermitteln finanziert.

sehen, um Bauen für Unternehmen effizienter und kostengünstiger zu machen. Aber: Wir haben nicht beliebig viele Grundstücke. Wir unterstützen natürlich, wo wir können, aber die Herausforderung bleibt, genügend Bauland zur Verfügung zu stellen. Und es gibt mitunter Vorbedingungen, die bereits feststehen – wenn einmal etwas gebaut ist, kann man nicht mehr viel ändern. Also: Die Grundstücke müssen effizienter ausgenutzt werden. Zweitens wollen wir Themen wie Tiefgaragen vereinfachen: weniger Komplexität, einfachere Regeln, sinnvolle Abstandsvorschriften. Beispiel serieller Bausystem: Dann passen wir die Breiten und Höhen der Gebäudezulässigkeit so an, dass das System hineinpasst. So wird Bauen einfacher und effizienter.

Dierig: Ein ständiges Thema sind Altlasten. Wir wissen, dass viele Grundstücksentwickler eher blauäugig an Altstandorte herangehen und mit großen Erwartungen starten. Dabei wäre es doch vielleicht besser, erst einmal zu schauen, wie man das Grundstück vernünftig saniert bekommt – und erst dann macht man den Bebauungsplan. Andernfalls stehen später womöglich alle Methoden, Förderungen und Verträge im Feuer. Mehr Beratung in der frühen Prüfphase ist wichtig. Wer Qualität liefert,

bekommt relativ schnell klare Anforderungen, die er oder sie nachsteuern kann. Das macht die Sache zwar nicht leichter, aber transparenter. Es geht also um eine Professionalisierung auf beiden Seiten des Geschäfts. Für die nächsten Jahre heißt das für uns als Unternehmen: Wir müssen alles möglich machen, was geht – aber gleichzeitig Fehler vermeiden, aus denen wir nicht mehr herauskommen.

**Welche Rahmenbedingungen würden Sie sich speziell für den geförderten Wohnungsbau wünschen – auch mit Blick auf künftige Projekte?**

Kercher: Wir brauchen stabile, gesicherte Zusagen, dass die Wohnungen dauerhaft bewirtschaftet werden können. Beim Projekt Weltwiese haben wir momentan Planungen für über 1.100 Wohnungen. Wir würden eine sichere Fördermittelzusage über viele Jahre hinweg benötigen, um eine so große Wohnanlage langfristig zu entwickeln und auch zu finanzieren. Die fehlt aber leider. Mit der Zusage könnten wir für die eigene Stadt dauerhaft etwas schaffen. Und ja, wir hätten ein bisschen Ruhe und Verlässlichkeit – die künftigen Bewohner und wir als Träger. :