

## Jetzt geht es los an der Marktwaaage

### Auftakt am 27. Februar 2020

Immer wieder war es in den letzten Wochen zu hören, das Wort „endlich“. Seit Ende 2019 rollen die Bagger und die Baugrube auf dem Gebiet der Marktwaaage in Sonthofen wächst. Bis 2021 entstehen hier zwei neue Wohngebäude mit insgesamt 39 Wohnungen, dazu Gemeinschafts- und Begegnungsflächen sowie Platz für ein Gewerbe. Auf den ersten Blick also nichts Ungewöhnliches, und wohl nichts, hinter dem sich ein „endlich!“ vermuten ließe.

Dennoch: Sieben Jahre gingen ins Land, ehe alle Aspekte durchdacht, alle Anforderungen planerisch erfüllt, alle Verfahren durchlaufen und das Projekt soweit entwickelt war, dass der Umsetzung nun nichts mehr im Wege steht. Ein wichtiger Grund ist, dass es hier nicht um einen einfachen Neubau geht. Vielmehr spielt das Gebiet Marktwaaage in der Stadt eine besondere Rolle: Es gilt als „Tor“ zur Innenstadt und zum historischen Stadtkern mit mehreren denkmalgeschützten Häusern. Zugleich bildet das Gebiet den Übergang von Wohnvierteln zum Wohn- und Geschäftsbereich der Innenstadt. Auch die naheliegende Fußgängerzone und der Marktanger als Veranstaltungsfläche haben Einfluss darauf, wie die Marktwaaage entwickelt und gestaltet werden sollte.

Die Stadt wollte im Hauptziel Wohnraum schaffen, so viel stand fest. Es zeigte sich aber bald, dass das Gesamtgebiet Marktwaaage aufgrund seiner Lage bestimmte strukturelle, städtebauliche und gestalterische Anforderungen zu erfüllen hat und eine Bebauung dem gerecht werden muss. So musste in einem ersten Schritt der Bebauungsplan für das Areal neu aufgestellt werden (2015-2019). Die dabei übliche Zusammenarbeit mit den Anwohnern ergab weitere wichtige Aspekte, wie den Wunsch nach einer Verkehrsberuhigung. In einem zweiten Schritt erarbeiteten drei Architekturbüros Entwürfe für eine mögliche Bebauung des Geländes.

Als Partner für das Vorhaben konnte die Stadt Sonthofen die SWW Oberallgäu Wohnungsbau GmbH gewinnen, zu deren Hauptaufgaben die Schaffung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum gehört. Seit 2019 liegen die weiteren Planungen, die Anbahnung und nun auch die Umsetzung des Bauvorhabens in den Händen der dortigen Experten. Bereits von Anfang an (2013) war als weiterer Partner der Verein Wahlfamilie dabei. Die Wahlfamilie setzt sich gegen die Vereinsamung im Alter ein und suchte schon länger nach geeignetem Wohnraum für ein zweites Projekt, wieder mittendrin in der Stadt, damit die meist älteren Bewohner aktiv am Leben in der Stadt teilhaben können.

So nahmen die Planungen zunehmend Gestalt an und stehen seit September 2019 fest: Für voraussichtlich 9,6 Mio. Euro entstehen in Haus A 16

Mietwohnungen und ein Gemeinschaftsbereich für den Verein Wahlfamilie und in Haus B 23 Wohnungen für Menschen mit geringem bis mittlerem Einkommen sowie eine Tiefgarage. Der Bau der Gebäude wird durch Fördermaßnahmen unterstützt, so dass Wohnraum zu bezahlbaren Mieten für verschiedene Einkommensstufen entsteht: In Haus A greift die so genannte „mittelbare Belegung“, in Haus B erhalten die Mieter einen an ihrem Einkommen orientierten Zuschuss zur Miete (EOF = einkommensorientierte Förderung).\*

Wenn die Pläne aller Beteiligten aufgehen, entsteht an der Marktwage mitten in Sonthofen, ein lebendiges, vielseitiges Stück Stadt, ein Ort mit Charme, der sich städtebaulich achtsam einfügt und zugleich die Gemeinschaft und das Miteinander der Menschen fördert.

\* Glossar:

- **Einkommensorientierte Förderung**

Wenn die Miete einen Menschen finanziell zu sehr belastet, weil das Einkommen nicht ausreicht, gibt es in EOF-Wohnungen monatlich einen Mietzuschuss: Der Unterschiedsbetrag zwischen der ortsüblichen Miete und der für die Mieter nach ihrem Einkommen zumutbaren Miete wird über die EOF-Förderung ausgeglichen.

Dabei werden drei Einkommensstufen unterschieden und es gelten Einkommensgrenzen, die nicht überschritten werden dürfen.

Zum Beispiel zahlt ein Mieter 5,80 € Miete als zumutbare Miete aufgrund seines Einkommens und erhält 3 € Zuschuss, so dass der Vermieter (hier das SWW) die ortsübliche Miete von 8,80 € erhält.

- **Mittelbare Belegung**

Zeitgemäß bauen zu durchschnittlich ortsüblichen Mieten und dennoch zugleich sozialen Wohnraum schaffen: Die „Mittelbare Belegung“ ist eine Art „Bindungstausch“. Dabei wird der Neubau eines Hauses gefördert, doch die Anforderungen der Förderung (z.B. Miethöhe, Belegung) werden auf Wohnungen des Bestands übertragen, also auf Wohnungen, die dem Bauherren (hier dem SWW) bereits gehören. Dabei ist die Wohnfläche, die im Bestand zur Verfügung gestellt wird, immer größer als die Wohnfläche des Neubaus.

Die Grundüberlegung ist mit einem „Tauschgeschäft“ vergleichbar: Die Förderung des Neubaus kommt Haushalten mit mittlerem Einkommen zu Gute und der zusätzliche günstige Wohnraum der Bestandswohnungen steht für einkommensschwache Haushalte bereit. Derart "Bindung" ist für mehrere Jahre Verpflichtung.

### **Kontakt, Text- und Bildmaterial**

SWW Oberallgäu  
Frau Karina Köberle  
Grüntenstraße 43 a  
87527 Sonthofen  
Telefon: +498321 6615-62  
E-Mail: Karina.Koeberle@sww-oa.de  
[www.sww-oa.de/presse](http://www.sww-oa.de/presse)

### **Kontakt Wahlfamilie Sonthofen e.V. (Haus A)**

Wahlfamilie Sonthofen e.V.  
1. Vorsitzende Susanne Hofmann  
Telefon: +498321 6752292  
[info@wahlfamilie-sonthofen.de](mailto:info@wahlfamilie-sonthofen.de)

### **Kontakt SWW Oberallgäu – Vermietung (Haus B)**

SWW Oberallgäu  
Frau Sonja Hartmann  
Grüntenstraße 43 a  
87527 Sonthofen  
Telefon: +498321 6615-19  
E-Mail: [Sonja.Hartmann@sww-oa.de](mailto:Sonja.Hartmann@sww-oa.de)

## **Jetzt geht es los an der Marktwaaage**

### **Wohnungsmix der Gebäude**

#### **Haus A**

- 16 Mietwohnungen (Mittelbare Belegung) für den Verein Wahlfamilie
  - 2 x 1-Zimmer-Wohnungen (ca. 40 m<sup>2</sup>)
  - 9 x 2-Zimmer-Wohnungen (ca. 50 m<sup>2</sup>)
  - 5 x 3-Zimmer-Wohnungen (ca. 65 - 75 m<sup>2</sup>)
- Gemeinschaftsraum und Werkstatt zur gemeinschaftlichen Nutzung durch den Verein Wahlfamilie

#### **Haus B**

- 23 EOF-geförderten Mietwohnungen
  - 5 x 1-Zimmer-Wohnungen (ca. 40 m<sup>2</sup>)
  - 6 x 2-Zimmer-Wohnungen (ca. 50 m<sup>2</sup>)
  - 12 x 3-Zimmer-Wohnungen (ca. 65 - 75 m<sup>2</sup>)
- 1 Gewerbeinheit

### **Tiefgarage mit 30 Plätzen**