





Zu Hause in Ostholstein

Wenn von „Sylter Verhältnissen“ die Rede ist, geht es selten um landschaftliche Vorzüge einer beliebten Urlaubsregion, sondern um die Konsequenzen der touristischen Beliebtheit für jene, die dort wohnen und arbeiten. Denn die hohe Nachfrage nach Ferienimmobilien in begehrten Lagen ist für die ortsansässige Bevölkerung mit steigenden Preisen bei wachsender Wohnungsknappheit verbunden. Die Ostseegemeinde Scharbeutz ist diesem Missverhältnis nun mit einem Wohnungsbauvorhaben begegnet, das sich an die Bedürfnisse der Menschen vor Ort richtet: bezahlbare, barrierefreie Wohnungen für eine bunt gemischte Mieterschaft. Auf dem ehemaligen Sportplatz der Kommune entstand eine Wohnanlage mit 35 unterschiedlich großen Wohnungen, 18 Reihenhäusern und einer Gästewohnung. Während die 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen zwischen 35 und 92 Quadratmetern messen, bieten die Reihenhäuser zwischen 96 und 106 Quadratmeter Wohnfläche. Dank der finanziellen Förderung durch die Gemeinde können 20 Prozent der Wohneinheiten zu einem Mietzins von sechs Euro pro Quadratmeter vermietet werden und stehen dadurch auch jenen Nutzergruppen zur Verfügung, die mehr als andere auf günstigen Wohnraum angewiesen sind. Gelungen ist auch die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse älterer Menschen. Sämtliche Wohnungen sind über einen Aufzug erreichbar und wurden mit verbreiterten Türen ohne hinderliche Türschwellen sowie mit bodengleichen Duschbädern ausgestattet. Der Gemeinschaftsgedanke des Vorhabens spiegelt sich auch in jenen Einrichtungen wider, die allen Bewohnern offenstehen. Es gibt einen Gemeinschaftsraum mit angeschlossener Küche für Veranstaltungen und Feste sowie eine große Terrasse mit Blick auf eine eigens angelegte Teichanlage. Die Reihenhäuser umschließen einen kleinen Innenhof mit Spielplatz. Die Aufenthaltsqualität des Außenbereichs profitiert auch von der Integration eines Unterflursystems zur Abfall- und Wertstoffsammlung. Dem Gedanken der Nachhaltigkeit trägt das Vorhaben mit der CO₂-sparenden Pelletheizung Rechnung. Und es zeigt nicht zuletzt, dass Baukultur im ländlichen Raum auch eine soziale Frage ist.



Links
Das Mehrgenerationen-Ensemble entstand auf einem ehemaligen Sportplatz der Gemeinde Scharbeutz.

Oben
Den Bewohnern stehen auch Gemeinschaftsräume für Feiern und Veranstaltungen zur Verfügung.

1 Bauherrschaft

3
2

Welche sozialen Prämissen standen bei diesem Wohnungsbauvorhaben im Vordergrund?

Es galt, Mietwohnungsbau in einer touristisch geprägten Region zu realisieren, davon ein Fünftel der Einheiten mit öffentlicher Förderung. Wir wollten damit dem Trend zu hochpreisigen Eigentumswohnungen, Einfamilienhäusern oder Ferien-Apartments entgegenwirken. Wir haben für die Scharbeutzer gebaut, die bei uns arbeiten, aber auch bei uns leben können müssen. Der Gemeinschaftsgedanke war maßgeblich für das Konzept der gemeinschaftlich nutzbaren Einrichtungen, die den privaten Wohnraum praktisch ergänzen.

Was war ausschlaggebend für die Entscheidung, ein gemischtes Wohnquartier zu entwickeln?

Ausschlaggebend war zum einem die Umgebungsbebauung, und zum anderen wollten wir eine städtebaulich sozialverträgliche Durchmischung des neuen Wohnquartiers. Denn soziale Durchmischung bedeutet soziale Stabilität. Hier war es uns auch wichtig, nicht zu hoch zu verdichten. Von den 10.100 Quadratmetern Grundstücksfläche wurden ca. 5.500 Quadratmeter überbaut.

Was müsste sich Ihrer Meinung nach an den politischen, kommunalen, rechtlichen Rahmenbedingungen ändern, damit mehr ansprechender Wohnungsbau realisiert werden könnte?

Bauen ist in der heutigen Zeit eine sehr komplexe und fachübergreifende Disziplin, sodass viele Themen zurzeit diskussionswürdig sind. Da wäre zum Beispiel das seit 2019 geltende Mietrechtsänderungsgesetz, das in seiner Lenkungswirkung als absurd bezeichnet werden muss. Die Absenkung des Prozentsatzes der zulässigen Umlage auf die Miete bei Modernisierungsvorhaben von elf auf acht Prozent sowie die Kappung der Mieterhöhung nach Modernisierung auf zwei statt drei Euro für Wohnungen mit einer Miete unter sieben Euro/m² treffen ausgerechnet diejenigen, die bezahlbaren Wohnraum anbieten. Die nun noch mögliche Modernisierungserhöhung deckt den Aufwand einer umfangreichen Vollmodernisierung nicht ab. Es wäre sinnvoller, die Modernisierungsumlage durch eine Gleitklausel an den Zinsverlauf zu koppeln und die o. g. Kappung durch einen Preisindex zu dynamisieren, gerade vor dem Hintergrund steigender Baukosten. Die Summe der Anforderungen, damit verbundene Kosten, der Mangel an Bauland und das Fehlen von Planungssicherheit stellen die Schaffung von gutem, für viele bezahlbarem Wohnraum auch ohne Förderunterstützung in Frage. Aber auch Grundstücke des Bundes, der Länder und Kommunen könnten im Interesse dauerhaft bezahlbaren Neubaus unter Markt an nachweislich langfristige Bestandhalter abgegeben werden. Gerade dort, wo die Nachfrage besonders hoch ist und die Grundstückspreise entsprechend, unterliegen Anbieter von bezahlbarem Wohnraum regelmäßig der Konkurrenz, die im Eigentumssegment bzw. hochpreisigen Mietwohnungsbau tätig ist. Bund, Länder und Kommunen sollten stattdessen entscheiden, mit wem bzw. in welchem Marktsegment auf den Flächen in öffentlichem Besitz gebaut wird. Zudem könnte eine akti-

„Jeder für sich, aber keiner allein – zu Hause in Ostholstein.“

Fabian Weist
WOBAU – Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein mbH



ve Grundstücksentwicklungspolitik stattfinden – inklusive Ankauf und Bevorratung von Grundstücken vor Baurecht.

Welche Erfahrungen haben Sie aus diesem Projekt für neue Vorhaben gewonnen?

Dort, wo es im Hinblick auf die Infrastruktur möglich ist, wollen wir auch weiterhin selbstbestimmte, ganzheitliche Konzepte verfolgen und generationsübergreifende Wohnformen realisieren. Ferner werden wir unsere Pionierrolle bei der Anlage von Unterflursystemen für die Entsorgung ausbauen und auch bei zukünftigen Bauvorhaben umsetzen.

WOBAU – Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein mbH
Seestr. 7
23701 Eutin-Neudorf
schweder@wobau-oh.de
wobau-oh.de

Unten
Die Wohnungen öffnen sich mit Balkons und Terrassen zum Weiher im Hof.

Ganz unten
Landestypische Ziegelerchitektur prägt das neue Quartier.



Architekturbüro

Unter dem Motto „Ob kleine und große Lösungen – Wir bauen für Menschen und Zukunft“ plant, entwirft und baut das Lübecker Büro Architekten Roden & Kuhfeldt Partnerschaft für Bauherren mit ganz unterschiedlichen Ansprüchen. Zum Leistungsangebot gehört auch die städtebauliche Entwicklung von Grundstücken.

Roden & Kuhfeldt Partnerschaft
Am Burgfeld 11
23568 Lübeck
roden@rk-luebeck.de
architekten-rk-luebeck.de

1
3
3

GENERATIONENWOHNEN



Anzahl der Wohneinheiten

53

Anzahl der Bewohner

97

Wohnfläche in m²

4.188

Grundstücksgröße in m²
10.100

Brutto-Grundfläche (BGF) in m²
6.880

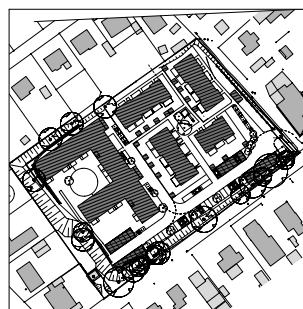
Fertigstellung
August / September 2017

Bauweise
konventionell

Baukosten
11.514.489,69 Euro

Energiestandard
ESH 55 / Pelletheizung

Lageplan

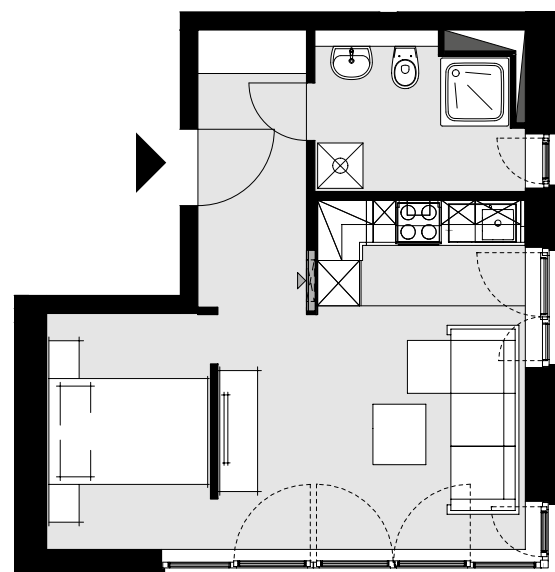
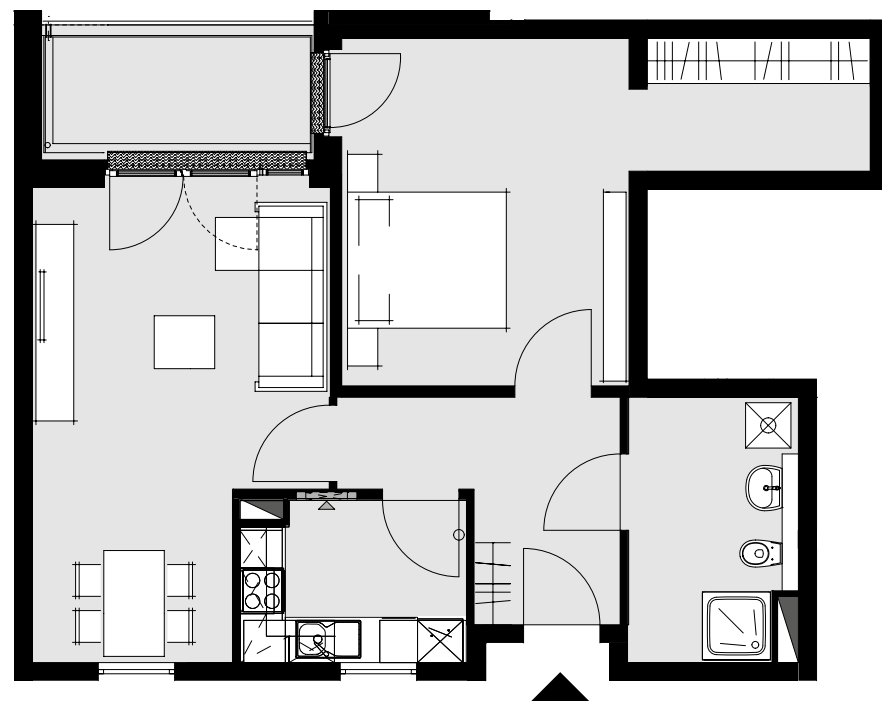


Architekturfotografie

WOBAU OH (Marco Schweder),
Eutin, www.wobau-oh.de

Roden & Kuhfeldt Partnerschaft,
Architekten

Grundrisse
Wohnungen

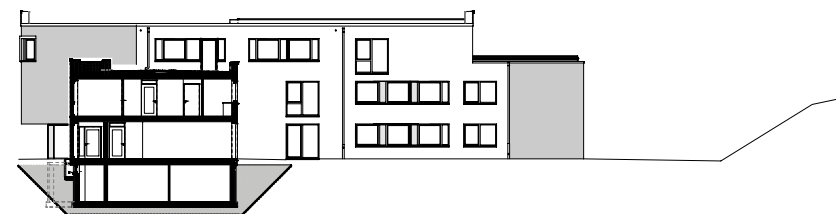


Maßstab M 1:100

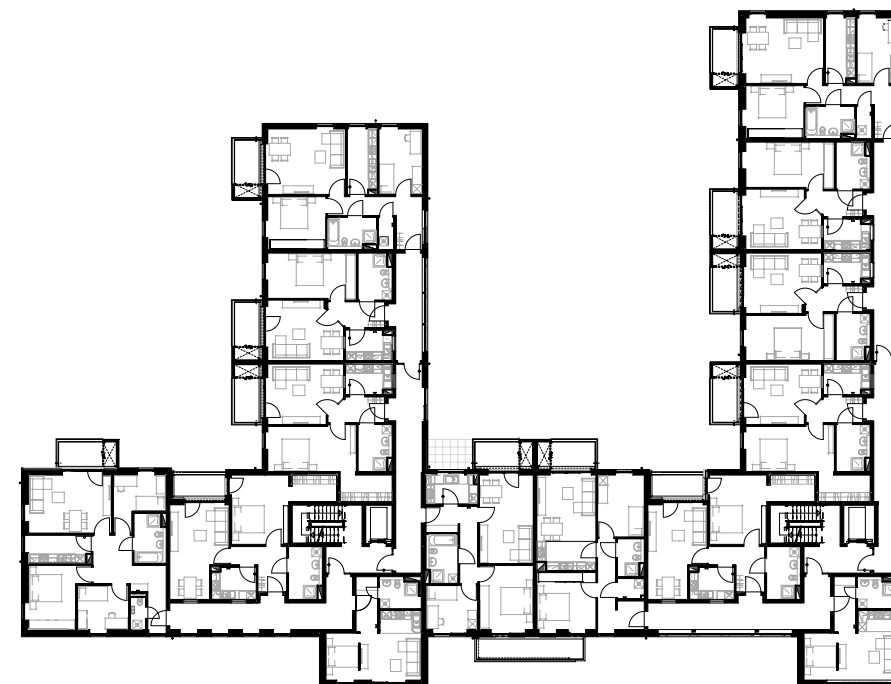
Schnitt



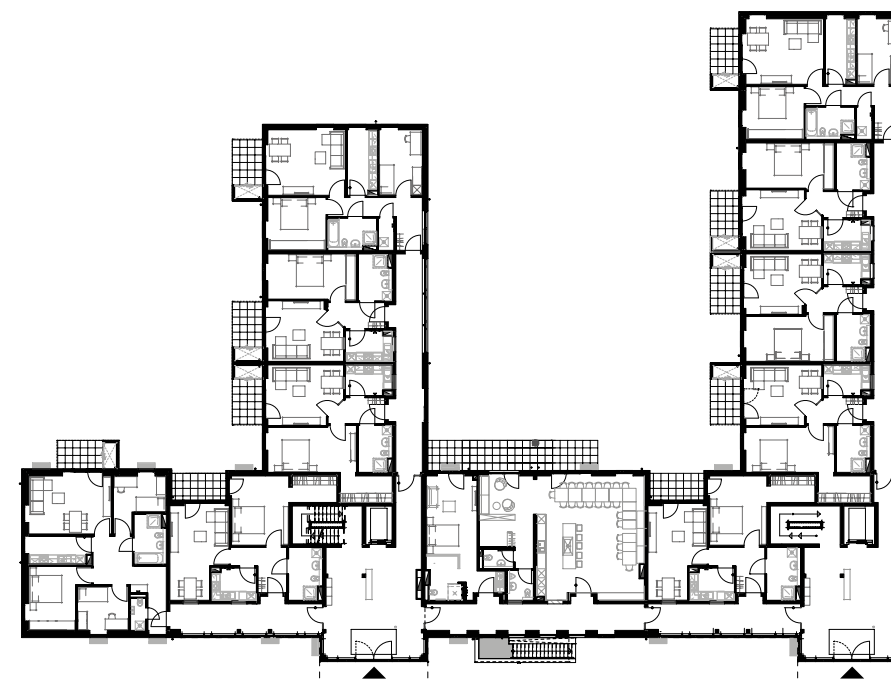
Schnitt



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Maßstab M 1:500

