

Heute und in Zukunft Wohnen gestalten

Perspektiven für Niedersachsen bis 2040



NBank

Wir fördern Niedersachsen

WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG 2021



Interview mit Schulenburg Architekten zum Projekt „Herbstprinz“ in Jork



Herr Schulenburg, Sie haben mitten in Jork im Alten Land im Landkreis Stade ein Grundstück erworben, auf dem Sie ein Mehrfamilienhaus mit ausschließlich Ein- und Zweizimmerwohnungen gebaut haben. Was macht eine gute innerörtliche Nachverdichtung aus?

Wir bauen viel selbst und bekommen dadurch auch mit, wo es welchen Bedarf gibt. In Jork gab es lange Zeit keinen Wohnungsbau, aber es gibt ein großes Interesse an kleinen, bezahlbaren Mietwohnungen. Hier draußen wollen ja nicht nur Familien wohnen, sondern auch kleinere Haushalte in anderen Lebensphasen. Abgesehen von einigen wenigen Einliegerwohnungen gibt es aber vielfach gar nichts Entsprechendes zur Miete. Vor allem Starterhaushalte, auch Pärchen, die ihre erste gemeinsame Wohnung beziehen möchten, finden bei uns eine Wohnung. Es gibt auch einige, die in Hamburg arbeiten, aber zurück ins Alte Land ziehen möchten. Auch die haben bei uns das passende Angebot gefunden. Der demografische Wandel findet ja nicht nur in den Großstädten statt: Manche Bewohnerinnen und Bewohner im Eigenheim denken vielleicht auch über etwas Kompakteres nach, ein kleiner Teil der Wohnungen wird an ältere Personen vermietet.

Welche Chance sehen Sie für Mietwohnungsbau in einem eher ländlich geprägten Umfeld?

Wie gesagt, der Bedarf ist da. Wir sind ja beides: Vermieter und Wohnungsbauer. Da finden wir hier ein vergleichsweise gutes Verhältnis von Grundstückspreis und Zielmiete vor. Und weil wir eigentlich alles selbst machen – sprich: von der Planung über den Bau bis zur Vermietung –, können wir alle Stufen recht kostengünstig realisieren. Das merkt man dann auch in der eher moderaten Miete, und das in einem komplett neu gebauten Haus mit hohen Standards!

Stichwort Standards: Ihr Gebäude ist im KfW-Standard 70 gebaut worden. Welche Rolle spielt Klimaschutz für Sie?

Wir nehmen nicht wahr, dass das etwas ist, was für die Mieterinnen und Mieter relevant ist. Für uns stand Energieeffizienz bei der Umsetzung aber außer Frage, vor allem weil es sich für uns gerechnet hat. Heute ist die KfW-Förderung in diesem Bereich so gut, dass wir unsere aktuellen Projekte sogar eher mit Energieeffizienzstandard 55 bauen. Beim „Herbstprinz“ ist aus einem ursprünglich geplanten Blockheizkraftwerk dann letzten Endes eine solarthermisch unterstützte Heizanlage geworden. Auch hier entwickelt sich die Technik immer weiter. Heute verbauen wir eher eine Luftwärmepumpe und Photovoltaik, alles selbstverständlich immer mit einer Lüftungsanlage.



Wie können Gemeinden eine solche Nachverdichtung unterstützen?

Gemeinden sollten nicht nur kleinteilig planen und Wohnbauflächen ausweisen, sondern immer auch den Geschosswohnungsbau mitdenken. Dadurch wird der Wohnungsbau von vornherein vielfältiger und auch zukunftsfähiger. Günstige Grundstückspreise wirken sich selbstverständlich auch auf die Bezahlbarkeit der Wohnungen aus, gerade bei den heutigen Baupreisen ist dieser Faktor extrem wichtig. Zu viele Auflagen, zum Beispiel aus dem Bauamt, hemmen hingegen die Durchführung eines solchen Projekts. Beim „Herbstprinz“ haben wir uns ja gezielt um eine Gestaltung bemüht, die sich einerseits architektonisch gut einpasst, aber an einigen Stellen moderne Akzente setzt. Ganz offen:

Ich als Architekt würde mir manchmal noch etwas mehr Mut bei den Beteiligten wünschen. Auch traditionellen Ortsmitten könnten manchmal etwas mehr gegenwärtige Elemente zugetraut werden.

Dieses Modell verfolgen Sie ja auch andernorts. Welche Lehren haben Sie aus dem Projekt „Herbstprinz“ gezogen?

Man muss sich mit den Gegebenheiten und Bedarfen vor Ort auskennen. In Jork sahen wir deutlich die Nachfrage nach kleinen kompakten Wohnungen, auf die wir mit diesem und zwei weiteren Projekten gezielt reagiert haben. Mit Erfolg: Das ist alles komplett belegt.

„Eine gesunde Nachverdichtung bereichert jede Ortschaft.“



„Herbstprinz“ in Jork

- Gemeinde Jork im Alten Land, ca. 30 Kilometer von Hamburg entfernt
- Jahrelang Brandruine mitten im Ort
- Baubeginn 2016, Erstbezug 2017
- Neubau im Altländer Stil mit Fachwerk
- 13 Wohnungen, davon fünf Wohnungen im Erdgeschoss barrierefrei, 21 Stellplätze
- Wohnungen sind 42 bis 70 Quadratmeter groß
- Massive Bauweise als KfW-Effizienzhaus 70 nach EnEV 2016
- Fußbodenheizung