

STORMARN



An der Caddington Road in Oststeinbek steht ein Hinweisschild mit Informationen zum Willipark, ein kombiniertes Quartier mit Wohnungen und einem Bürokomplex.

RENÉ SOUKUP

René Soukup

Oststeinbek. Auf dem Feld an der Caddington Road in Oststeinbek steht ein großes Hinweisschild. Was darauf zu lesen ist, stimmt nur noch in Teilen. Überholt ist zum Beispiel die Jahreszahl. 2023 sollte Baubeginn sein. Starten wollte man mit den Wohnungen im Willipark, zu dem auch ein Bürokomplex gehört. Inzwischen ist der Termin auf kommendes Frühjahr verschoben. Das zuständige Unternehmen Vakon hat wiederholt Änderungen bei der Planung vorgenommen, was vor allem Menschen mit einem niedrigen und auch mittleren Einkommen freuen dürfte. Es entstehen mehr öffentlich geförderte Bleiben als ursprünglich ange-dacht.

Ganz am Anfang sah das Konzept so aus: 90 Wohnungen ausschließlich für einheimische Senioren im Drittmix. Dann wurden daraus 83, aufgeteilt in 30 Eigentums-, 27 Mietwohnungen zu marktüblichen Preisen sowie 26, für die ein Wohnberechtigungsschein vorzulegen ist. Nun sind es 86, wobei die Zahl jener, die zum Verkauf stehen, gleich geblieben ist. 28 Wohnungen werden nach dem ersten und zweiten Förderweg vergeben für maximal 6,80 sowie 8,50 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter und genauso viele nach dem dritten. In diesem Segment sind 9,25 Euro zulässig in Oststeinbek.

Die Baugesellschaft hat nicht aus reiner Nächstenliebe umgesteuert. Die jetzt ausgewählte Variante rechnet sich. „Frei finanzierte Wohnungen sind nicht darstellbar, weil wir bei den Investitionen nicht die entsprechende Miete bekommen würden“, sagt Vakon-Geschäftsführer Stefan Kohl. Für Wohnungen im dritten Förder-

Oststeinbek: Darum verzögert sich Wohnbauprojekt

Im Willipark entstehen 86 Einheiten, 56 davon öffentlich gefördert. Investitionsvolumen liegt bei bis zu 30 Millionen Euro

weg erhält er günstige Darlehen der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH), beim ersten und zweiten darüber hinaus Zuschüsse. Die Projektkosten beziffert Kohl auf 25 bis 30 Millionen Euro. „Für die Mietwohnungen kommt ein Großteil der Bevölkerung infrage. Das ist aktive Mittelstandsförderung“, sagt der Unternehmer.

Auch junge Menschen aus Nachbarkommunen haben Chance auf eine Wohnung

Im April 2024 beabsichtigt Vakon, mit dem ersten Bauabschnitt zu beginnen auf einem Acker im Norden der Gemeinde nahe dem Gewerbegebiet. Dann werden die Gebäude mit den Mieteinheiten erstellt, später die Eigentumswohnungen, deren Käufer in den Genuss einer Tiefgarage kommen. Die acht Mehrfamilienhäuser mit maximal drei Ebenen plus Staffgeschoss verteilen sich auf 1,1 Hektar. „Wir sind jetzt in der Ausführungsplanung, werden den Bauantrag in den nächsten Tagen einreichen“, so Kohl. Er erhalte wöchentlich Anfragen. Bislang hat Vakon 214 Registrierungen für die unter-

schiedlichen Wohnungen gesammelt, die zwischen 50 und 145 Quadratmeter groß sind. Die Liste existiert aber schon seit geraumer Zeit. Gut möglich, dass Interessenten abgeregnet sind ohne Wissen des Unternehmens. So war es auch bei den 80 Seniorenwohnungen der Firma Semmelhaack an der Brückenstraße, die für Oststeinbeker gedacht waren. 280 Einheimische ließen sich vormerken. Als es an die Vergabe ging, hatte sich ein Großteil umorientiert. In dem Quartier leben nun auch Hinzugezogene aus Nachbarkommunen.

Deswegen hat die Gemeinde beim Willipark im Nachgang in Absprache mit dem Investor einen Drei-Punkte-Plan festgelegt. Angehörige Senioren von Oststeinbekern und Ortsansässige aller Altersklassen haben Zugriff, wenn eine Komplettauslastung durch das ursprünglich angesprochene Klientel nicht möglich ist. Sind dann immer noch Wohnungen frei, hat jedermann die Chance auf einen Einzug. Offenbar können sich Menschen, die außerhalb der Gemeinde sesshaft sind und in Oststeinbek keine Verwandtschaft

haben, berechnete Hoffnungen machen. „Für die öffentlich geförderten Wohnungen haben wir bei uns in der Verwaltung einen Nachfragebedarf von 23 Familien mit 40 Personen. Und das ist nach Altersklassen gemischt“, sagt Oststeinbeks Bürgermeister Jürgen Hettwer.

Den Willipark mit kombinierter Nutzung hat IT-Unternehmer Christian Stölken, der in Großhansdorf lebt, entworfen. Er wollte auch die Wohnungen bauen, gab dieses Projekt aber an Vakon ab und verkaufte einen Teil des Familiengrundstücks. Nun beschränkt sich der Selbstständige auf das Bürogebäude, in das er mit seiner Firma IP Dynamics selbst einziehen und andere Betriebe unterbringen will. Derzeit ist die Zentrale an der Billstraße in Hamburg. Stölken hatte mit einer Visualisierung der Gewerbeimmobilie bereits um Mieter geworben und Vorverträge abgeschlossen, die nach seinen Angaben ablaufen. Fristen für die Fertigstellung können demnach nicht eingehalten werden.

Den geplanten Baustart für Frühjahr 2024 hatte Stölken schon um ein Jahr ver-

schoben. Nun nennt er gar keinen Termin mehr, sagt: „Zinsen oder Baukosten müssen runtergehen. Wenn ich demnächst anfangen würde, müsste ich 25 Euro Kaltmiete für den Quadratmeter nehmen. Das zahlt aber keiner.“ Realistisch seien zwölf bis maximal 15 Euro. Für den 19 Meter hohen Komplex mit seinen fünf Geschossen inklusive Tiefgarage über zwei Etagen mit 100 Stellplätzen hatte er Kosten von bis zu 20 Millionen Euro einkalkuliert. Dieser Wert ist aktuell weit überschritten. An dem Projekt hält Stölken fest und will auch bei der Größe nicht abspecken. Er wartet erstmal ab.

Stölken und Kohl stimmen sich ab bei der Willipark-Planung. In Sachen Energie- und Mobilitätskonzept hat der Vakon-Chef inzwischen die Federführung übernommen und auch hier modifiziert. Er sagt: „Ich habe sehr viel gerechnet. Wir werden auf das Blockheizkraftwerk verzichten, setzen stattdessen auf ein zentrales System mit Wärmepumpen in Kombination mit Photovoltaik.“ Gas werde nur zu Spitzenlastzeiten eingesetzt.

Fest steht hingegen schon lange, dass für die Gebäude mit Mieteinheiten oberirdisch zehn Ladesäulen für Elektroautos geschaffen werden, bei Bedarf sogar mehr. „In der Tiefgarage unter den Eigentumswohnungen ist an jedem Stellplatz eine Vorrichtung für die Wallbox. Hier muss der Kunde über den Einbau entscheiden“, sagt Kohl. Der Ladestrom sei selbst erzeugt und werde zu attraktiven Konditionen angeboten.

Und was ist mit Carsharing und Elektrolastenträdern? Dem Vakon-Chef liegen Angebote von Unternehmen vor. Er könne aber noch nicht sagen, ob das zu 100 Prozent umsetzbar sei.