

# Platz für sozialen Wohnungsbau

Stadt erwirbt gut drei Hektar große Bima-Fläche in Ellenberg / Bauarbeiten könnten im kommenden Jahr starten

Von Rebecca Nordmann

**KAPPELN** Der Weg ist frei, die grundlegenden Dinge sind auf den Weg gebracht: Auf etwa 20.000 Quadratmetern in Ellenberg, nahe Glücksburger Straße und Borkumer Straße, soll gebaut werden – aber nicht einfach irgendwas. Gemeinsam mit dem St. Nicolaiheim und der Firma Manke Bau aus Henstedt-Ulzburg soll dort sozialer Wohnungsbau realisiert werden. Nicht ausschließlich, aber zu einem relevanten Anteil. Die Gesamtfläche von etwa 34.000 Quadratmetern hat die Stadt in dieser Woche von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) erworben. Die beiden künftigen Bauherren waren mit dabei.

Es sei bereits lange ein Anliegen von Politik und Verwaltung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, erklärte Bürgermeister Heiko Traulsen anlässlich der Kaufvertragsunterzeichnung. „Und jetzt endlich bringen wir ein langjähriges Projekt zu einem guten Ende“, sagte Traulsen. Bestimmte Richtlinien und Vorgaben erlaubten es nun, das Gelände, dessen überwiegender Teil als Bauland gilt, einerseits zum Nulltarif von der Bima zu erwerben und andererseits unter denselben Auflagen an potenzielle Käufer weiterzugeben. In diesem Fall also sozialen Wohnungsbau umzusetzen.

Das wollen Manke Bau und das St. Nicolaiheim erfüllen. Nach den Worten von Christian Manke, Geschäftsführer von Manke Bau, sollen insgesamt 32 öffentlich geförderte Wohnungen entstehen, zu Größe und tatsächlichem Bedarf sei noch Feinabstimmung erforderlich. Dafür steht anderes laut Christian Manke schon fest: „Optisch wird man keinen Unterschied bemerken zwischen öffentlich geförderten Wohnungen und den Wohnungen, die sonst auf dem



**Partner für den Wohnungsbau in Ellenberg:** Rüdiger Elit (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, v.li.), Bürgermeister Heiko Traulsen, Stefan Lenz (St. Nicolaiheim), Hauke Läu und Christian Manke (Manke Bau).  
FOTO: REBECCA NORDMANN

freien Markt verfügbar sind“, sagte der Geschäftsführer. „Es wird kein Plattenbau entstehen.“

Was den Mietpreis betrifft, so sei man an gesetzliche Vorgaben der sozialen Wohnraumförderung gebunden und lande bei einem Quadratmeterpreis von knapp unter sechs Euro. Nach den Worten Heiko Traulsens liegt der reguläre Quadratmeterpreis in

*„Hier kann ein richtig schönes Quartier entstehen, ohne das Risiko, in eine bestimmte Ecke gedrängt zu werden.“*

Stefan Lenz  
St. Nicolaiheim

Kappeler Mietwohnungen bei etwa acht Euro.

Manke Bau wird außerdem 23 Bungalows errichten, jeder mit einer Wohnfläche von um die 100 Quadratmeter, die dem freien Wohnungsmarkt zuzurechnen sind. Christian Manke erklärte dazu: „Mit diesen Bungalows wollen wir Menschen ermöglichen, mög-

lichst lange selbstbestimmt wohnen zu können.“ Ohne die Verpflichtung, sich um ein großes Haus inklusive Grundstück kümmern zu müssen, stattdessen um ein eingeschossiges und barrierearmes Zuhause mit einem kleinen Garten drum herum. „Das Produkt ist auch für uns neu“, sagte Manke. „Aber wir glauben, dass es gut angenommen wird.“

12.000 Quadratmeter ist das Manke-Areal insgesamt groß, etwas mehr als 7.000 Quadratmeter Bauland übernimmt das St. Nicolaiheim. Dort sind zwölf Wohneinheiten des sozialen Wohnungsbaus für Menschen aus dem ambulant betreuten Wohnen geplant, außerdem eine neue soziale Einrichtung mit 32 Plätzen für Menschen mit starkem Betreuungsbedarf. So erläuterte es Stefan Lenz, Geschäftsführer des St. Nicolaiheims. Aber eigentlich freute sich Lenz über etwas Grundsätzliches. „Was hier insgesamt entsteht, ist ein tolles Projekt, weil es beide Seiten abdeckt“, sagte er. Durch

den Mix aus sozialem Wohnungsbau und frei verfügbaren Einheiten würde das Pendel eben nicht nur in eine Richtung ausschlagen. Lenz: „Hier kann ein richtig schönes Quartier entstehen, ohne das Risiko, in eine bestimmte Ecke gedrängt zu werden.“

Neben dem insgesamt 20.000 Quadratmeter umfassenden Bauland bleibt eine

*„Ich bin dankbar für diese Möglichkeit und besonders dafür, solche Partner für die Umsetzung gefunden zu haben.“*

Heiko Traulsen  
Bürgermeister Kappeln

üppige Grünfläche, die nicht bebaut werden kann und die ebenfalls das St. Nicolaiheim übernimmt. Und sie ist offenbar in keinem besonders guten Zustand. „Wir werden dort erstmal Müll sammeln müssen“, sagte Stefan Lenz. Danach und nach ein bisschen Pflege soll es den Mitarbeitern zur Naherholung dienen.

Für den Planungsfortschritt hatte der Bauausschuss Mitte des Monats bereits einstimmig die erforderliche B-Plan-Änderung empfohlen, heute soll die Stadtvertretung den Aufstellungsbeschluss dazu fassen. Parallel könnten die künftigen Bauherren ihre ganz eigenen konkreten Pläne vorantreiben. Stefan Lenz sagte: „Wir wollen so schnell wie möglich loslegen, auch weil bei uns ein Mietobjekt ausläuft.“ Für realistisch hielt er, genauso wie Christian Manke, das erste Quartal des nächsten Jahres.

Dass diese Entwicklung für die Stadt Kappeln durchweg eine gute und seit Längerem angestrebte sei, verdeutlichte schließlich noch einmal Heiko Traulsen. „Seit Mitte der 90er-Jahre hat es in Kappeln keinen sozialen Wohnungsbau mehr gegeben“, sagte der Bürgermeister. Dass es jetzt wieder dazukomme, freue ihn sehr. „Ich bin dankbar für diese Möglichkeit und besonders dafür, solche Partner für die Umsetzung gefunden zu haben.“