

NEUE QUARTIERE (4): HINTER DER MOLKEREI IN WORPSWEDE SIND 50 WOHNHÄUSER ENTSTANDEN



Alle 50 Rohbauten sind bis Jahresende fertig geworden. Pflasterung, Begrünung und Beleuchtung sollen bis Anfang nächsten Jahres folgen.

FOTOS: LARS FISCHER/CHRISTIAN KOSAK

Mit Improvisation
ins neue Heim

Nein, die erste Wahl sei Worpswede gar nicht unbedingt gewesen, sagt Holger Meinersen. Er und seine Familie hätten sich sozusagen Stück für Stück von Bremen aus weggearbeitet, bis sie ein Grundstück für ihr Eigenheim gefunden hatten, das ihnen gefiel und das finanzierbar war. Dass die Meinersens sozusagen Pioniere im Neubaugebiet Hinter der Molkerei wurden, war ebenso wenig absehbar. Erst hatten sie doch noch ein wenig gezögert, seien sich nicht sicher gewesen, welches der Grundstücke nun das richtige für sie sei.

Dann aber ging alles sehr schnell: Sie schlugen gerade noch rechtzeitig zu und waren dann fast die Schnellsten beim Bauen. Im Mai 2017, also rund ein Jahr nach dem Startschuss für das gesamte Gebiet, zogen sie bereits ein. „Da war das hier noch eine Wald- und Wiesenlandschaft“, erinnert sich Holger Meinersen. Erst nach und nach begannen die zukünftigen Nachbarn mit ihren Häusern. Meinersen hat viele Arbeiten an seinem Haus selbst erledigt, vor allem an der Garage für seinen Oldtimer, einem strahlend weißen VW Käfer. „Ich stand hier bei Schnee und Eis, alles um mich herum war düster – das war schon gespenstisch.“

Heute überwiegt der Wohlfühlfaktor. Er sei froh, dass er hier gelandet sei, sagt der Hausherr. Worpswede mit seiner Infrastruktur hat die Familie schätzen und lieben gelernt. Und mittlerweile kommt auch das Auto ganz problemlos in sein neues Zuhause. Das war anfangs nicht so, gemeinsam mit dem Straßenbauer musste eine improvisierte Rampe über aufgerissene Kanal- und Leitungsschächte her, damit der Käfer den Weg in die Garage finden konnte.

LAF



Holger Meinersen war quasi der erste Siedler im Neubaugebiet.

FOTO: LARS FISCHER

Platz für individuelle Pläne

VON LARS FISCHER

Der erste Eindruck ist verwirrend. In Neubaugebieten herrscht meist strenge Ordnung, die Zuschnitte der Grundstücke sind standardisiert, ein Eigenheim sieht mehr oder weniger aus wie das andere, alles ist durchgeplant und gestylt. Im größten Worpsweder Baugebiet Hinter der Molkerei geht es völlig anders zu. Jeder Bauplatz hat andere Maße, und darauf stehen 50 Häuser, die beinahe wie zufällig zusammengewürfelt wirken. Kunterbunt ist der Mix aus Stilen, Materialien und Farben – und das ist so gewollt. Anders als beispielsweise im direkt anschließenden Baugebiet Quartier am Wald, das ebenfalls kurz vor der Fertigstellung steht, gab es Hinter der Molkerei keinen einheitlichen Bauträger. Die Grundstücke wurden vom Investor, der Worpsweder Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft, aufgekauft, erschlossen und vermarktet, die Bebauung aber war Sache der neuen Eigentümer. Die Vorgaben, die die Gemeinde machte, waren gering: Geschosshöhen und bestimmte Baustoffe waren vorgegeben, manche Details wie etwa blaue Dachpfannen ausgeschlossen, ansonsten aber ließ die Verwaltung den Bauherren freie Hand, sie mussten sich nur verpflichten, bis Ende 2019 fertig zu sein. Das war durchaus sportlich, denn zwischen Freigabe und Fertigstellung lagen gerade mal vier Jahre.

Straffer Zeitplan

Der straffe Zeitplan hat funktioniert. Sämtliche Rohbauten sind bereits abgeschlossen, alle Dächer sind gedeckt. Die ersten Bewohner sind bereits im Frühjahr 2017 eingezogen. Hier und da werden noch letzte Details erledigt, nach und nach entstehen die beiden neuen Straßen, die als ineinander verschlungene Ringe das Gebiet erschließen. Der Dr.-Ruth-Büttner-Weg und der Clara-Rilke-Westhoff-Weg ergänzen die schon zuvor vorhandene, noch unbefestigte Straße Alte Molkerei,

die das Gebiet an die Osterweder Straße anbindet. Eine weitere Durchfahrt führt zum Hans-am-Ende-Weg, und zum Quartier am Wald an der Martha-Vogeler-Straße gibt es einen Fuß- und Radweg, sodass diese Verkehrsteilnehmer auch abseits der Hauptstraße ins Ortszentrum gelangen können.

Die größte Herausforderung in dem Baugebiet sei die Vielzahl der vorherigen Grundstückseigentümer gewesen, berichtet Wolfgang Warkotz. Der Wildeshauser Bauunternehmer, der auch die Bebauung des Grundstücks am Casa di Mobile im Künstlerdorf verantwortet, hat für dieses Projekt eigens eine Erschließungsgesellschaft gegründet. Er leistete Überzeugungsarbeit bei knapp zwei Dutzend Grundbesitzern und war letztendlich erfolgreich, nachdem das Projekt fast zwei Jahrzehnte lang vor sich hingedümpelt war. Insbesondere die sogenannten Drittanlieger seien zunächst skeptisch gewesen. So zeichnen die Bauleute Besitzer von bereits bestehenden Gebäuden in Neubaugebieten. Drei Einfamilienhäuser standen bereits am früheren Stichweg Alte Molkerei. Sie haben nun reichlich Nachbarschaft dazubekommen: 50 Häuser wurden auf dem insgesamt rund 46.000 Quadratmeter großen Areal gebaut. Für die Alteingesessenen bedeutete das nicht nur Baulärm und -dreck, sie mussten zudem für den Ausbau des früheren Privatwegs Anliegerbeiträge bezahlen. Auf der anderen Seite konnten sie Teile ihrer Grundstücke zu offenbar recht attraktiven Preisen vermarkten.

Eine unerschönte Überraschung, wie es sie im benachbarten Baugebiet gab, als man auf unerwartet starke Torfvorkommen im Boden stieß, blieb Warkotz und seinen Bauherren erspart. Man habe jedes Grundstück zuvor an mindestens zwei Stellen beproben lassen und sei sich daher sehr sicher gewesen, dass es mit dem Moor keine Probleme gebe, berichtet der Investor. Tatsächlich ging auch diese Rechnung auf, während nur wenige Hundert Meter weiter massive Probleme – und ebenso-

che Kosten – entstanden. Überhaupt sind der Investor, der seit fast 50 Jahren in der Baubranche tätig ist, und seine Vertriebsleiterin Kerstin Pielert begeistert von „ihrem“ Baugebiet. „So glatt wie hier ist in all den Jahren eigentlich noch nie ein Projekt gelaufen“, jubelt Warkotz und lobt ausdrücklich die Zusammenarbeit mit der oft gescholtenen Worpsweder Verwaltung. Die gibt das Lob zurück, eine klassische „Win-Win-Situation“, so Bürgermeister Stefan Schwenke eingedenk der Probleme, die die Gemeinde mit anderen Baugebieten hatte.

Für Michael Rath vom Worpsweder Bauamt stellt sich die Kooperation ähnlich positiv wie für den Bürgermeister dar. Er hat das Projekt von seinem Vorgänger Hermann Backhaus 2017 übernommen. Probleme mit der Oberflächenentwässerung, wie sie es in bestehenden Siedlungen im Künstlerdorf immer wieder gibt, sind hier nicht zu erwarten: Man hat Rigolen verlegt und bei der Versiegelung der Flächen, die nur bis zu höchstens 30 Prozent bebaut werden durften, genügend Raum zum Versickern von Regenwasser gelassen.

Über die 48 Eigenheime, darunter vier Doppel- und sieben Reihenhäuser, hinaus sind in dem neuen Quartier auch zwei weitere Gebäude entstanden, für die die Maßgabe der Eingeschossigkeit nicht galt: der neue Stützpunkt des Pflegedienstes Lilienthal, der ältere Menschen in ihren Wohnungen oder Häusern betreut, und eine Seniorenwohnanlage mit 24 Wohnungen. Direkt davor wird ein Spielplatz angelegt, wo jetzt noch Baumaterialien und -geräte im Schlammbereich stehen. Die Pflasterung rollt sozusagen Meter für Meter durchs Quartier, Bäume und Laternen folgen.

Wenn der Frost nicht zuschlägt, könnte alles in den ersten Monaten des neuen Jahres fertig werden. Dann würden die beiden neuen Straßen offiziell übergeben und als Gemeindestraßen umgewidmet werden. Und auch ein bisschen Wald am Rande des Gebiets geht in Gemeindeeigentum über – als Geschenk eines zufriedenen Investors.



Im Vordergrund soll ein Spielplatz entstehen, dahinter liegt die Seniorenwohnanlage.



Das Baugebiet vereint verschiedene Haustypen.



Investor Wolfgang Warkotz und Vertriebsleiterin Kerstin Pielert.

„Bebauung ist nicht immer gleich Urbanität“



Stefan Schwenke

ist seit 2001 Bürgermeister der Gemeinde Worpswede. Der parteilose Jurist ist in Worpswede geboren, er ist auch Geschäftsführer der Touristik- und Kulturmarketing GmbH.

Wie zufrieden sind Sie aus Sicht der Gemeinde mit dem Verlauf, den das Baugebiet Hinter der Molkerei genommen hat?

Stefan Schwenke: Nach dem Baugebiet Osterwede, das 2002 fertiggestellt wurde, war dies das größte in der Gemeinde Worpswede. Damals brauchte es sehr viel Zeit, bis sich alles entwickelt hatte. Hier ist, nachdem die Eigentumsverhältnisse der Grundstücke geklärt waren, alles relativ schnell auf den Weg

gebracht worden – mit der Besonderheit eines Konzepts für betreutes Wohnen für Senioren. Wir haben hier bewusst zugelassen, dass so gebaut werden konnte, wie es gewünscht war. Einige Vorgaben gab es natürlich, beispielsweise die Eingeschossigkeit, aber wir wollten Vielfalt zulassen. Das ist alles gut und schnell angenommen worden. Es ist nach vier Jahren schon fast vollständig bebaut und die Erschließung wird nun auch fertiggestellt. Ich denke, wenn das passiert ist, wird es ein ganz ansprechendes Quartier sein, das aber eben völlig anders aussieht als das Baugebiet, das sich anschließt.

War die Entscheidung, den Bauherren hier viel Freiheit zu lassen, auch ein Versuch, dem Vorwurf, Worpswede werde immer urbaner und beliebiger, entgegenzutreten?

Diese Diskussion gibt es in Worpswede immer

wieder. Bebauung ist nicht immer gleich Urbanität. Ich fand es sehr interessant, zu sehen, was entsteht, wenn Individualität zugelassen wird. Es gibt ja unterschiedliche Auffassungen, wie so ein Baugebiet auszusehen hat: Entweder städtebaulich einheitlich durchgeplant bis zum Geht-nicht-mehr oder vielfältig. Hier konnten viele Menschen, die genau wussten, wie sie bauen wollten, das auch umsetzen. Ich finde, das ist dann auch nicht urban, sondern eher dörflich, wenn man so will. Auf jeden Fall ist es sehr ansprechend.

Die Grundstücke mussten von über 20 Eigentümern erworben werden. War es hilfreich, dass da ein Unternehmer von außen federführend war?

Zuvor war in diesem Gebiet schon ein anderer Investor am Werk, der gescheitert ist. Beim benachbarten Baugebiet Osterwede hat die

Planung ungefähr 28 Jahre gedauert, inklusive eines Umlegungsverfahrens, um die Grundstückseigentümer überhaupt zusammen zu bringen. Das hat seinerzeit die Gemeinde gemacht, und es ist sehr teuer geworden. Parallel ist ein Bebauungsplan entworfen worden – am Ende passte beides nicht mehr richtig zusammen. Hier hat ein Investor das Ganze in die Hand genommen und die Eigentümer überzeugt, ihre Grundstücke einzubringen. So haben wir uns ein aufwendiges öffentliches Verfahren erspart.

Hat man dem Anspruch, junge Familien anlocken zu wollen, genügt?

In der Tat. Es sind zu großen Teilen Menschen, die zwischen 40 und 50 Jahre alt sind, dort hingezogen, oft mit Kindern.

Das Gespräch führte Lars Fischer.

Baugebiet Hinter der Molkerei

Lage: Das Worpsweder Baugebiet besteht aus den beiden neuen Straßen Clara-Rilke-Westhoff-Weg und Dr.-Ruth-Büttner-Weg sowie der vorhandenen Straße Alte Molkerei, die es an die Osterweder Straße anschließt. Es gibt eine Verbindung zum Hans-am-Ende-Weg und einen Fußweg zur Martha-Vogeler-Straße.

Zahl der Wohneinheiten: Es sind 50 Baugrundstücke entstanden.

Größe der Fläche: 36.871 Quadratmeter veräußerte Fläche, Gesamtfläche 46.000 Quadratmeter

Baubeginn: Frühjahr 2016

Geplante Fertigstellung: Januar 2020

Projektentwickler: Worpsweder Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH

Quadratmeterpreis: 123,50 Euro

Verfügbarkeit: Sämtliche Grundstücke sind verkauft.

LAF

