



UNS OOG - ERSTE WÄNDE STEHEN

Am 27.12.2019 von Klaus Kremer

Die Bauarbeiten für den 1. Bauabschnitt der Wohngenossenschaft Uns Oog eG sind in vollem Gange. Die Fundamente und Bodenplatten der ersten drei Häuser sind bis zur Weihnachtspause gegossen worden, sogar erste Wände sind bereits aufgesetzt. Davon konnten sich jetzt Claudia Frech, Uwe Garrels und Jan Martin Janssen von Vorstand und Aufsichtsrat der privaten Wohnungsbaugenossenschaft Uns Oog überzeugen. Hier wird die Fertigstellung für Ende 2020 angestrebt. Der 2. Bauabschnitt für die restlichen drei Gebäude beginnt mit der Bausaison 2020/21 und soll dementsprechend ein Jahr später bezugsfertig werden. Insgesamt werden hier 34 Wohnungen zum Dauerwohnen für Langeooger errichtet, von denen 21 Wohnungen nach den Kriterien des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden, 13 Wohnungen sind frei finanziert.

Jan Martin Janssen war auf Amrum auf ein privates Wohnungsbauprojekt der Firma TING aufmerksam geworden und hatte in der Folge die TING-Verantwortlichen, die Inselgemeinde und den Rat davon überzeugt, auch auf Langeoog so etwas auf die Beine zu stellen. Nach der Entschuldung der Inselgemeinde Ende 2016 hatte das Land Niedersachsen zugestimmt, das Gelände des ehemaligen Internats dafür einzusetzen. In der jüngsten Ratssitzung dankte er allen Beteiligten, die sich für die Umsetzung eingesetzt hätten.

Das Gesamtvolumen der Maßnahme liegt bei über 8 Millionen Euro, von denen die Wohngenossen über ihre neben den Mieten zu leistenden Einlagen den notwendigen Eigenkapitalanteil beitragen, die übrigen Kosten werden durch Darlehn des Landes Niedersachsen für die Mietwohnraumförderung auf den Ostfriesischen Inseln und mit KfW-Darlehn für die energetische Ausrichtung der Häuser geleistet. Dabei ist die Mischung aus frei finanzierten und sozial geförderten Wohnungen auch deshalb wichtig, weil die Mieten und Einlagen gestaffelt gestaltet sind. Die Kaltmieten für den sozial geförderten Mietwohnraum betragen 7,50 € für den Basissatz und für Mieter mit einem Einkommenssatz plus 60 % nur 8,50 € je Quadratmeter, während die Kaltmieten der frei finanzierten Wohnungen mit 11,50 € je Quadratmeter deutlich höher liegen. Auch deren Einlagen liegen deutlich über denen der Mieter mit sozialer Wohnraumförderung. Die richtige Mischung zwischen frei finanziertem und sozial geförderten Mietwohnraum macht das private genossenschaftliche Wohnprojekt insgesamt finanzierbar. Gleichzeitig bietet es den Wohngenossen größtmögliche Sicherheit durch die satzungsgemäß selbstbestimmte genossenschaftliche Hausverwaltung. Nur wenige Wohnungen unterschiedlicher Größe sind für Mieter mit und ohne Wohnberechtigungsschein noch verfügbar.

Die Bauhauptarbeiten werden durch das mit dem Bauen auf Langeoog erfahrene Bauunternehmen Ludwig Bold GmbH & Co.KG aus Norden ausgeführt, das auch für einige weitere Ausbaugewerke verantwortlich zeichnet. „Wir sind sehr froh, dass wir dieses erfahrene Unternehmen für unser wegweisendes Bauprojekt gewinnen konnten und dass der Bau jetzt an den Start gegangen ist.“, geben sich Uns Oog Vorstandsmitglied Uwe Garrels und die Aufsichtsräte Martin Janssen und Claudia Frech auf der Baustelle erleichtert.

Die Wohnungen haben Größen von 34 – 124 m² und sind so konzipiert, dass im Haus generationenübergreifendes Wohnen für Jung und Alt, Singles, Paare und Familien möglich ist, daher sind die Gebäude schwellenfrei und alle Oberwohnungen sind per Fahrstuhl erreichbar. Der Wohnungsgrößenmix trägt sein Übriges zur gesunden Wohnstruktur der Genossenschaft bei.

Die Inselgemeinde Langeoog stellt das Baugrundstück von 4.365 m² im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages, der über 99 Jahre läuft, zur Verfügung. Durch die Bestimmungen des Vertrages sichern die Gemeinde und die Genossenschaft die dauerhafte Nutzung als Mietwohnobjekt für Inselbewohner. Ferienwohnungen sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, möglich. Das liegt sowohl im Interesse der Genossenschaft Uns Oog eG als auch der Inselgemeinde, für die dies ein erster wichtiger Schritt hin zum arbeitgeberunabhängigen Mietwohnungsbau auf Langeoog ist, dem möglichst bald weitere Schritte folgen sollten. Damit würde die städtebauliche Absicht erfüllt, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans W „Mietwohnungsbau auf dem Gelände des ehemaligen Stabsgebäudes“ angestrebt wurde.

Angesichts der hohen Immobilienpreise und den extrem knappen Grundstücksflächen bei anhaltend hohem Fachkräftebedarf wird kommunal langfristig gesicherter arbeitgeberunabhängiger Mietwohnraum für Langeoog geradezu täglich wichtiger.

Da der Erbbaurechtvertrag erst Anfang des Jahres 2020 geschlossen werden wird, der Baubeginn aber nicht weiter verschoben werden durfte, haben nach dem entsprechenden Ratsbeschluss Bürgermeisterin Heike Horn und ihr Vorgänger Uwe Garrels als Vorstand der Wohngenossenschaft Uns Oog eG noch am 23.12. den

Vorvertrag für die vorzeitige Nutzung des Baugrundstücks unterzeichnet. Für die Wohngenossen von Uns Oog bedeutete der Baubeginn sicher ein zusätzliches Weihnachtsgeschenk, denn das Einzugsdatum rückt nun täglich näher.