





Das Gründerviertel in Eutin entstand vor gut 80 Jahren in Zeiten verschärfter Wohnungsnot. Und auch heute herrscht in der ostholsteinschen Kreisstadt wieder ein Mangel an guten und bezahlbaren Wohnungen, den der in die Jahre gekommene Bestand nicht mehr bewältigen kann. Daher entschied die Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein, die damals errichteten, bescheidenen Siedlungshäuser mit insgesamt 15 Wohneinheiten durch Neubauten zu ersetzen, die den Verlust sowohl quantitativ als auch qualitativ mehr als kompensieren. Mit dem neuen Quartier hat sich die Zahl der Wohnungen – es sind 30 Einheiten mit knapp 2.055 Quadratmetern Wohnfläche – auf einen Streich verdoppelt. Die barrierearmen 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen messen zwischen 56 und 81 Quadratmeter und sind auf kompakten Grundrissen organisiert. Dank der öffentlichen Förderung des Bauvorhabens beläuft sich die Kaltmiete für mehr als ein Drittel der Wohnungen auf lediglich 5,60 Euro pro Quadratmeter; alle anderen Einheiten kosten zwischen 7,50 und 10 Euro Kaltmiete. Dafür genießen ihre Bewohner alle Vorzüge einer zeitgemäßen Ausstattung. Sämtliche Wohnungen verfügen über Balkon- oder Terrassenflächen und sind bis auf die Einheiten in der Seestraße 5 über Aufzüge erschlossen.

Mit der Anordnung der Baukörper reagiert das neue Gründerviertel auf seine bevorzugte Lage in Sichtweite des Eutiner Sees. Das zur Seeseite orientierte Haus Seestraße 5 duckt sich mit nur vier Geschossen förmlich unter die Sichtachse und erlaubt damit den Bewohnern der Dachwohnungen in den Nachbargebäuden einen weiten Blick in die norddeutsche Landschaft. Norddeutsch gibt sich auch die Architektur. Die Fassaden aus rotem Backstein mit den Grenadierschichten zwischen den Fensterreihen sind eine Reverenz an regionaltypische Bautraditionen und erinnern an das alte Gründerviertel.

Oben  
Ansicht des Ensembles mit  
Außenanlagen

Unten  
Staffelgeschosse ergänzen  
das Flächenangebot der  
Wohnhäuser

Rechts oben  
Begrünter Eingangsbereich  
im Westen

## Bauherrschaft

Welche städtebaulichen, sozialen und wirtschaftlichen Faktoren waren für die Konzeption Ihres Vorhabens ausschlaggebend?

Die Schaffung von bezahlbarem, modernem Wohnraum ist ein entscheidender Wirtschaftsfaktor. Insbesondere in Zeiten steigender Baukosten, hoher Grundstückspreise und wachsender Bauanforderungen sowie fehlender Ausführungskapazitäten in der Immobilienbranche ist das einheitliche Engagement aller involvierten Akteure von großer Bedeutung. Dies galt es in der Umsetzung bestmöglich zu bündeln.

Warum war der Abriss der Bestandsbauten notwendig?

Die geringen Gebäudetiefen, die keine sinnvolle Grundrissgestaltung ermöglichten, sowie strukturelle und energetische Gesichtspunkte ließen nur den Abriss der Gebäude zu. So wurde Platz für neue Wohnungen geschaffen. Nach Abriss der insgesamt 15 nicht mehr zeitgemäßen Bestandswohnungen entstanden 30 neue Wohnungen. Die Wohnfläche hat sich dabei mehr als verdoppelt.

Wie finden die Neubauten gestalterisch Anschluss an ihre Umgebung?

Gestalterisch wurden die Neubauten mit historischen Stilelementen in unser Gründerviertel integriert und städtebaulich auf den kleinen Eutiner See ausgerichtet. So äußerte sich der Landrat des Kreises Ostholstein Herr Reinhard Sager: „Diese neuen Stadtquartiere sind eine Bereicherung für die Stadt, nicht nur im Sinne des Wohnens, sondern auch der Ästhetik.“ Charmante Architektur motive von den umliegenden Siedlungshäusern wurden in der Neubauung zitiert. Wesentliche Elemente wie die rote Klinkerfassade, umlaufende Grenadierschichten, eine Andeutung von Fensterläden, plastische Lisenen sowie die maximale Firsthöhe wurden berücksichtigt. Wir, die Wobau OH, stehen für eine sichere und sozialverantwortliche Wohnungsverorgung zu angemessenen Preisen und sehen Wohnen nicht nur als Wirtschaftsgut, sondern auch als Sozialgut an. Aus diesem Grund sind ca. 35 Prozent der Wohnungen öffentlich gefördert. Trotz gleicher Ausstattungsstandards war eine Kaltmiete von 5,60 Euro pro Quadratmeter im Neubau realisierbar.



Fabian Weist, Eutin

Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein mbH

Seestraße 7

23701 Eutin

info@wobau-oh.de

wobau-oh.de

## „Jeder für sich, aber keiner allein – zu Hause in Ostholstein“

Fabian Weist  
WOB AU – Wohnungsbaugesellschaft  
Ostholstein mbH



## Architekturbüro

Das von Philippe Roden und Rolf Kuhfeldt gegründete Architekturbüro mit Sitz in Lübeck ist vor allem im Wohnungsbau tätig. Doch das Leistungsspektrum umfasst alle planerischen Leistungen für private und öffentliche Bauherren. Dazu gehören städtebauliche Konzeptionen, Hochbauvorhaben in allen Größenordnungen sowie Bauten der Daseinsfürsorge, also Pflegeheime, Schulen und Sporteinrichtungen.

Architekten Philippe Roden & Rolf Kuhfeldt  
Partnerschaft

Am Burgfeld 11

23568 Lübeck

architekten-rk-luebeck.de



Anzahl der Wohneinheiten

30

Anzahl der Bewohner

49

Wohnfläche in m<sup>2</sup>

2.055

Grundstücksgröße in m<sup>2</sup>  
2.902

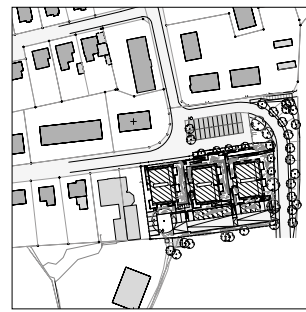
Brutto-Grundfläche (BGF) in m<sup>2</sup>  
3.743

Zusätzliche Nutzfläche in m<sup>2</sup>  
750

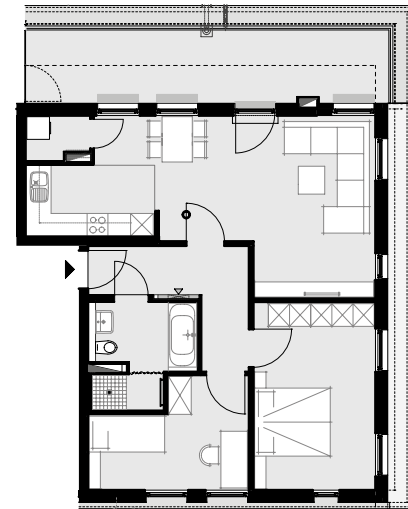
Fertigstellung  
Juli 2019

Bauweise  
konventionell

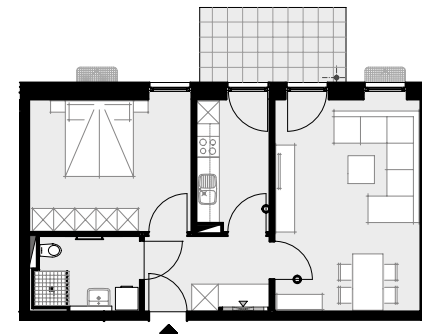
Lageplan



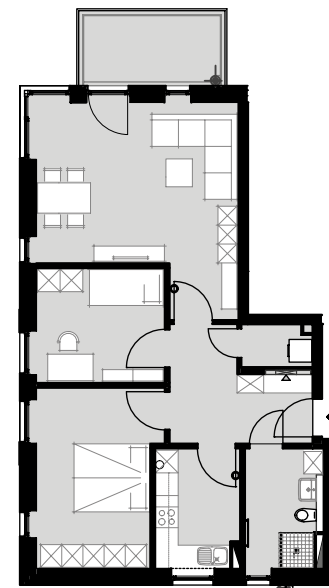
Grundriss Haus-Nr.1  
Staffelgeschoss Wohnung 11



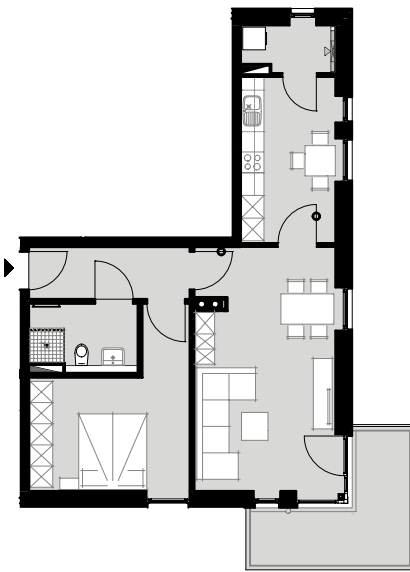
Grundriss Haus-Nr.1  
Erdgeschoss Wohnung 2



Grundriss Haus-Nr.5  
Erdgeschoss Wohnung 26

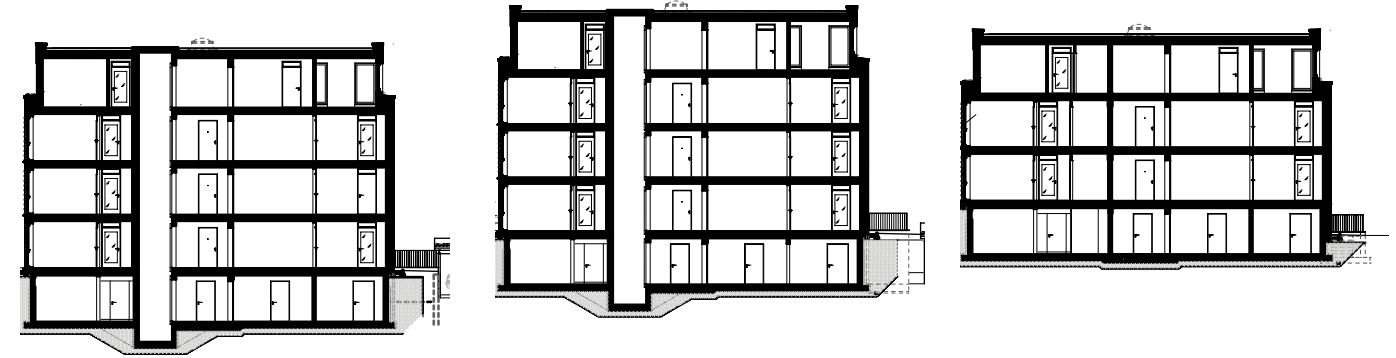


Grundriss Haus-Nr.3  
Erdgeschoss Wohnung 17

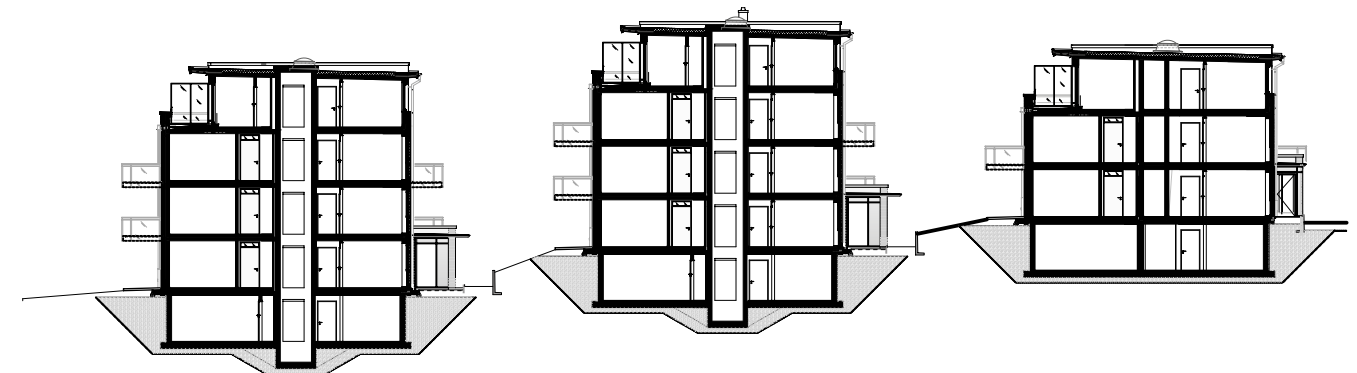


Maßstab M 1:200

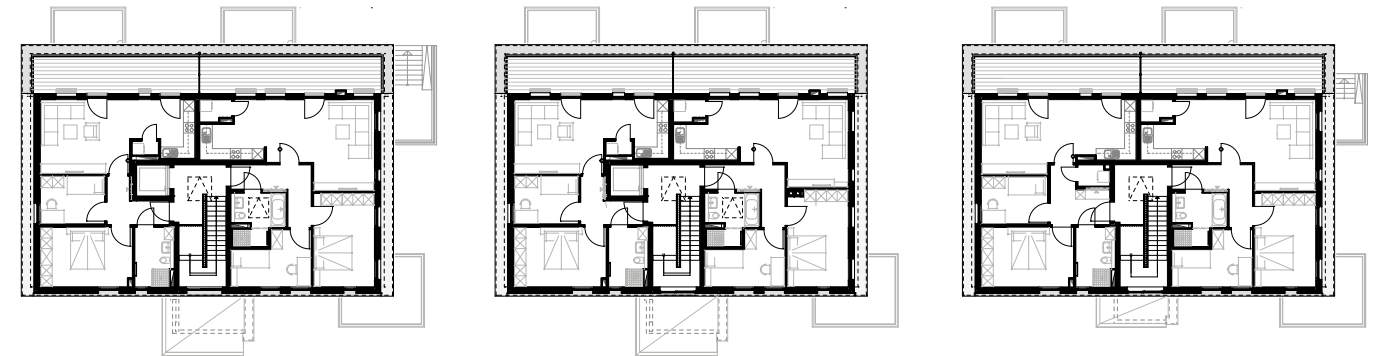
Längsschnitte



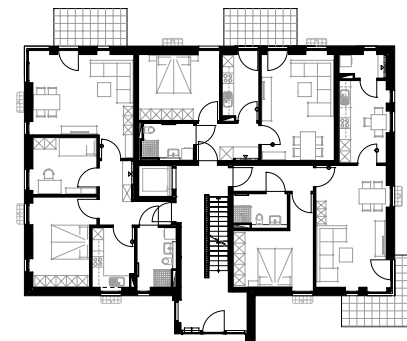
Querschnitte



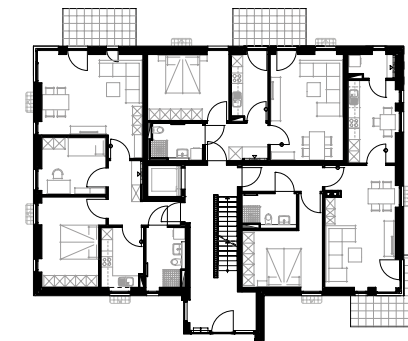
Grundrisse Staffelgeschoss



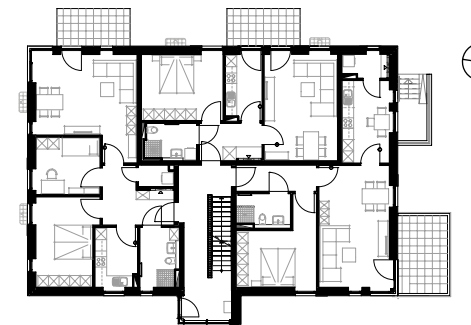
Grundrisse Erdgeschoss  
Haus-Nr.1



Haus-Nr.3



Haus-Nr.5



Maßstab M 1:400

