

Neuer Wohnraum für Langeoog

Newsletter Nr. 1 für Anrainer
zum Wohnungsbau-Projekt an der Kirchstraße

14. Oktober 2024



Bild: Visualisierung des Mietwohnungsbaus, hofschröder planen & bauen GmbH

Herzlich Willkommen zum Newsletter des Wohnungsbau-Projekts an der Kirchstraße auf Langeoog!

Bevor wir Ihnen die Details zum Projekt schildern, möchten wir uns kurz vorstellen und Ihnen ein paar Worte zu diesem Newsletter sagen. Wir von TePM begleiten das Projekt seit Februar 2023 als Projektsteuerung im Auftrag des Bauherrn, der Inselgemeinde Langeoog. In enger Abstimmung mit dem Bauherrn und dem Totalunternehmer Hofschröder, der sich um die Planung und Bauausführung kümmert, kontrollieren und steuern wir den Bauablauf. Dabei bringen wir einiges an Insel-Erfahrung mit. Seit mehreren Jahren unterstützen wir die Gemeinde Helgoland bei Bauprojekten aller Art und konnten so gute Erfahrungen damit sammeln, was es bedeutet, auf einer Insel zu bauen.

Wir möchten Ihnen als zuverlässiger Partner für **Ihre Anliegen während des Baus** zur Seite stehen. Als Projektsteuerung sind wir mit allen Parteien, die mit der Bautätigkeit zusammenhängen, gut vernetzt und immer auf dem neuesten Stand. So können wir Ihnen alle Informationen zum Bauablauf geben, die Sie benötigen.

Um Sie auf dem Laufenden zu halten, soll es diesen **Newsletter** geben, der Ihnen im Abstand von ca. 2 Monaten einen Überblick über die anstehenden Arbeiten geben soll. Für Aktuelles würden wir gerne mit kurzen **E-Mail-Benachrichtigungen** zusätzlich auf Sie zukommen. Bei Fragen zum Bauablauf können Sie sich außerdem jederzeit gerne an uns wenden. Gemeinsam suchen wir die beste Lösung.

Sie erreichen uns am besten per E-Mail über langeoog@te-pm.de. Bei Bedarf können wir Sie gerne kurzfristig zurückrufen.

Ihr TePM-TeAM,



Jan Berschneider
Projektleiter



Alexander Krensel
Stellv. Projektleiter



Bianca Maierhofer
Öffentlichkeitsarbeit

Allgemeine Infos zum Projekt

Die Hintergründe und Ziele

Auf der Insel Langeoog besteht seit Jahren ein hoher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Das hat weitreichende Konsequenzen für die gesamte Insel. Bei der Inselgemeinde kann Fachpersonal zum Teil nicht mehr eingestellt werden, weil geeigneter Wohnraum fehlt. Diese Herausforderung wird sich Prognosen zufolge in den nächsten Jahren noch verschärfen.

So wurde 2019 im Rat der Gemeinde beschlossen, ein Wohnungsbau-Projekt auf dem ehemaligen Stabsgelände in der Kirchstraße als gemeindeeigenen Mietwohnungsbau umzusetzen.

Die Inselgemeinde Langeoog hatte die Aufgabe, ein nachhaltiges Konzept zur Verbesserung der Wohnsituation zu schaffen, um damit die Insel zukunftsfähig zu machen.

Das Projekt soll entscheidend dazu beitragen, wesentliche Dienstleistungen der Daseinsvorsorge und des Tourismus, einschließlich der Schifffahrt, auch künftig gewährleisten zu können.

Erste Schritte

Zunächst wurde auf dem ehemaligen Stabsgelände an der Kirchstraße durch einen Bebauungsplan Baurecht für Wohnbebauung geschaffen. Der Bebauungsplan legt rechtlich verbindlich fest, wie auf dem Bauland gebaut werden darf. Somit wurde die Grundlage für die Entwicklung geschaffen, die mit dem Genossenschaftswohnungsbau *Uns Oog* begann und nun mit dem kommunalen Mietwohnungsbau fortgeführt wird. Ein Teil der Wohnungen wird, ähnlich wie bei *Uns Oog*, für Mieter mit Wohnberechtigungsschein vorgehalten.

Das Wohnungsbau-Konzept

Geplant ist ein Wohnungsbaukomplex mit sieben Modulbau-Häusern und insgesamt 45 Wohnungen. Die Gestaltung ist an den Genossenschaftswohnungsbau angelehnt und wird sich harmonisch in das Umfeld einfügen.

Zur Umsetzung konnte die Gemeinde die Firma Hofschröder gewinnen. Ein familiengeführtes Unternehmen, das bereits in den 1970ern gegründet wurde und sich unter anderem auf den Bau von Wohnungen in Holzmodulbauweise spezialisiert hat.

Der Inselgemeinde war es wichtig, die Bauzeit so kurz wie möglich zu halten. Mit dem Holzmodulbau kann die Bauzeit um 30–50 Prozent gegenüber der herkömmlichen Bauweise verkürzt werden.

Durch die Vorfertigung der Module auf dem Festland können Gebäude auf der Insel innerhalb einer Saison fertiggestellt werden. Dadurch werden zudem die Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit im Vergleich zur konventionellen Bauweise deutlich reduziert. Die Module (meist einzelne Teilwohnungen und Etagen werden bis auf die Fassadenverkleidung und den finalen Ausbau fertig gebaut geliefert und auf die Fundamente gesetzt.

Auch ökologisch kann der Modulbau punkten: 1.400 m³ Holz- und Holzwerkstoffe binden insgesamt 1.400 to. CO², was eine sehr gute Klimabilanz im Vergleich zum konventionellen Hochbau darstellt. Durch den Modulbau sind auch weniger Transporte nötig, sodass bei der Logistik weniger Emissionen entstehen.

Der neu gestaltete und natürlich frei zugängliche Spielplatz verbindet die beiden Bebauungen miteinander und schafft Raum für Kommunikation und Begegnung. Die Anordnung der neuen Gebäude können Sie der Anlage 1 mit der Visualisierung der städtebaulichen Gestaltung entnehmen.



Bild: Visualisierung des Mietwohnungsbaus, hofschröder planen & bauen GmbH

Insgesamt wurde ein Projekt entwickelt, durch das kosteneffizient und sozialverträglich barrierefreie Wohnungen geschaffen werden können, die zu einem Großteil durch das Land Niedersachsen gefördert werden.

Das Wichtigste für Sie: Maßnahmen der nächsten Zeit

Zeitschiene und Bauzeiten

Das Projekt wird in zwei Bauabschnitte (BA) aufgeteilt und mit Rücksichtnahme auf die Sommersaison in zwei Etappen umgesetzt.

1. BA Oktober 2024 bis Mai 2025
2. BA Oktober 2025 bis Mai 2026

Es gelten die vom Land Niedersachsen und der Insel Langeoog festgelegten Ruhe- und Arbeitszeiten. Die Arbeiten finden demnach zu folgenden Zeiten statt:

- Mo–Fr von 8–20 Uhr. Für einzelne Arbeitsschritte wird auch samstags gearbeitet.
- Von Beginn der Osterferien bis zum Ende der Herbstferien gilt die Mittagsruhe von 13–15 Uhr.
- Eine Weihnachtspause wird es von Mitte KW 51 bis Mitte KW 1 geben.

Baustelleneinrichtung

Die Baustelleneinrichtung, die Baufelder sowie die Häuserbezeichnungen zu den folgenden Erläuterungen können Sie dem angehängten Übersichtsplan in Anlage 2 entnehmen. Wie bereits angekündigt, haben die vorbereitenden Arbeiten begonnen. Dazu gehört die Einrichtung eines **Betonmischplatzes**, der südlich des Hauses D auf der Fläche des künftigen Spielplatzes verortet wird.

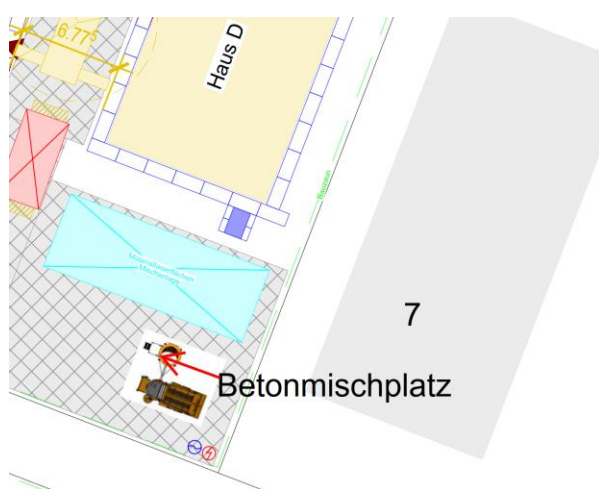


Abb 1 - Baustelleneinrichtung Betonmischplatz

Durch den Betrieb wird eine moderate Geräuschentwicklung für die Anwohner der angrenzenden Hausnummer 7 wahrnehmbar sein. Auch Hausnummer 19 hat zum Betonmischplatz eine direkte Sichtbeziehung. Darüber hinaus werden ein **Materiallager sowie Büro- und WC-Container** südöstlich des Hauses G eingerichtet. Hier grenzt direkt das Grundstück von Hausnummer 15 an.



Abb 2 - Baustelleneinrichtung Containerstellplatz

Im Zuge der Baumaßnahme wird die **Erschließung des Wohngebiets über die Kirchstraße** an zwei Querungen gesperrt werden. Die Sperrung wird ausschließlich während der Betriebszeiten und mit personeller Besetzung der Baustelle vorgenommen. **Die Zugänglichkeit für Anwohner oder Lieferanten wird jederzeit gewährleistet.**

Die **Boden- und Gründungsarbeiten** finden für alle sieben Häuser im Rahmen des 1. BAs statt. Dieser Teil der Arbeiten beginnt Mitte Oktober und wird im März 2025 abgeschlossen sein. Hierfür werden als Baufahrzeuge Bagger, Radlader, ein Mobilkran und eine kleine mobile Betonmischanlage im Betrieb sein.

Die Reihenfolge des Baus

Der Transport sowie die Errichtung der Module findet im 1. BA nur für die Häuser A bis D in folgender Reihenfolge statt:

- D: Anfang November 2024 bis Ende November 2024
- C: Ende November 2024 bis Mitte Dezember 2024
- A: Mitte Dezember 2024 bis Ende Januar 2025
- B: Ende Januar 2025 bis Anfang Februar 2025

Durch den Einsatz eines Mobilkrans und der Aufstellung nah am jeweiligen Fundament, kann die Größe des eingesetzten Geräts im Vergleich zu festen Drehkränen deutlich reduziert werden, was die Beeinträchtigung für die Umgebung verringert.

Ende Mai 2025 endet dann voraussichtlich der 1. BA nach Fassadenarbeiten und dem finalen Innenausbau, wie z.B. Installations-, Trockenbau und Malerarbeiten. Die weiteren drei Häuser E, F und G entstehen dann ab Oktober 2025.

Nächster Newsletter

Der nächste Newsletter wird Anfang/Mitte Dezember versendet.

Rechtliches:

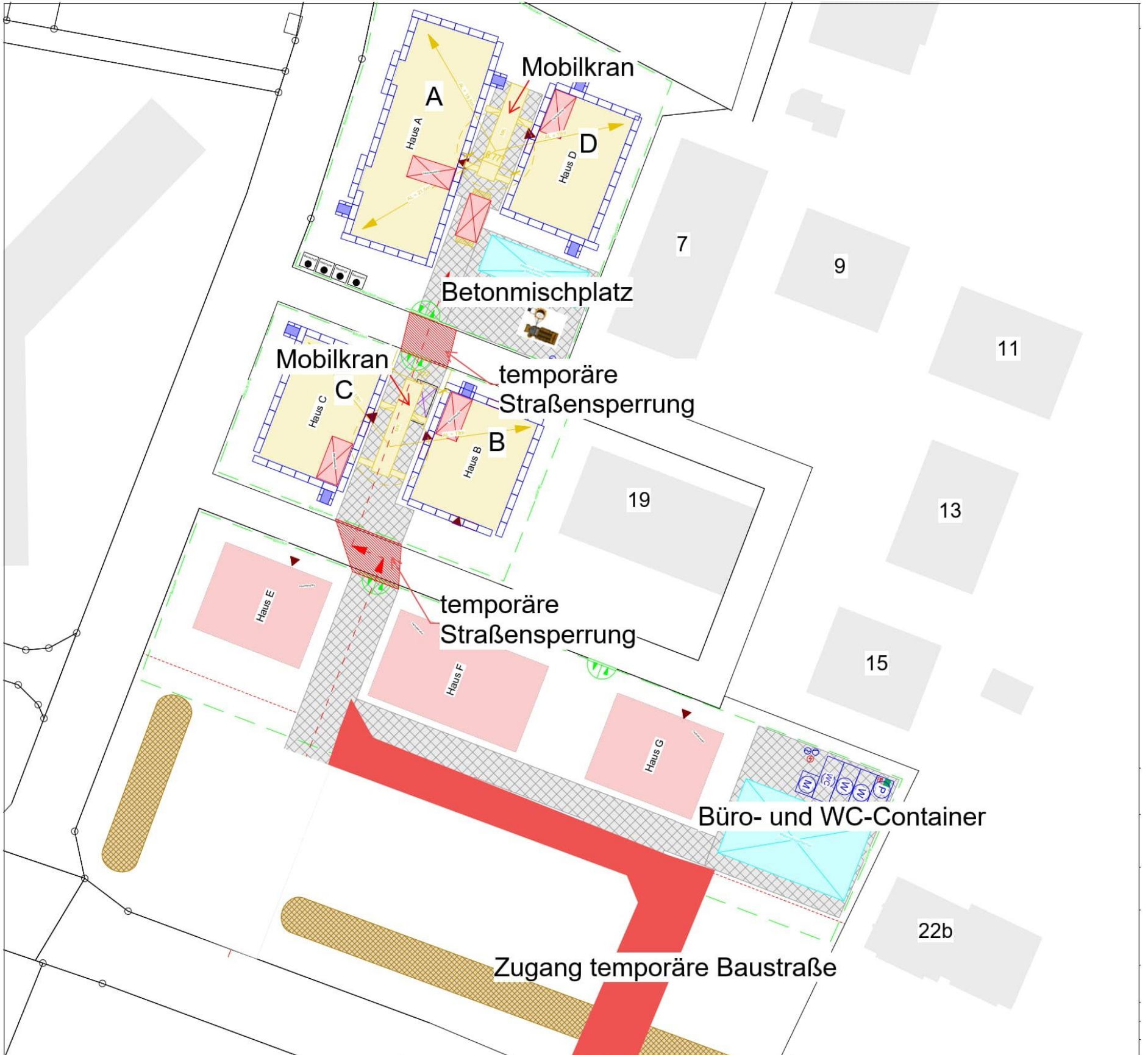
Wir nehmen Ihre Daten ernst. Unter folgendem Link finden Sie unsere Datenschutzerklärung: www.tewis-projektmanagement.de/datenschutz
Sollten Sie keine Baustelleninformationen mehr erhalten wollen, schreiben Sie uns eine E-Mail mit dem Betreff: *Abmeldung der Baustellen-Info*.

Anlage 1: Städtebauliche Visualisierung



Visualisierung des Mietwohnungsbaus, hofschröder planen & bauen GmbH

Anlage 2: Baustelleneinrichtungsplan



Baustelleneinrichtung , Hofschroer Bauunternehmung GmbH & Co. KG