AUSGABE **2/2022 JULI**

JULI 2022

UNTERNEHMER *Magazin* mittelrheinland

Von der Vision bis zum Wohntraum

Jan Eitel
Geschäftsführender Gesellschafter der Vierviertel Projektentwicklungs GmbH

Spezialthema der Ausgabe:
Gewerbliche Immobilien

11
4 193287 108005
Preis: 8,00 EUR

Die Projektentwickler
Jan Eitel und Dr. Martin Koch

© Kai Myller

Wenn verlorene Orte und Gebäude zu attraktivem Wohnraum werden

Eine alte Kaserne, eine brachliegende Industriehalle, eine entweihte Kirche: Was für viele nach einem „Lost Place“ klingt - nach einem verlorenen Ort, den nach und nach die Natur zurückerobert - ist für Jan Eitel und Dr. Martin Koch eine Chance. Klar, die beiden Projektentwickler könnten sich auch auf das Bauen auf der grünen Wiese fokussieren. „Das wäre deutlich einfacher, aber der falsche Weg“, sagen Eitel und Koch, die stattdessen lieber Brachflächen recyclen. So wie die ehemalige Kaserne in Montabaur. Doch so faszinierend das auch ist, was die Immobilien-Impulsgeber entwickeln, die aktuelle Entwicklung der Baubranche machte auch Eitel und Koch große Sorgen. Ein Statusbericht.

Das große Einfahrtstor hatte längst Rost angesetzt. Das kleine Wachgebäude, von der Straße aus zu sehen, in dem früher Soldaten rund um die Uhr die Einfahrt bewachten, war schon jahrelang nur noch von einem zivilen Wachdienst besetzt. Die Gebäude der ehemaligen Westerwaldkaserne hatten längst Patina angesetzt. Der Sportplatz war nur noch schemenhaft zu erkennen, die einstige Hindernisbahn völlig zugewachsen. Jahrelang wusste die Stadt Montabaur nicht, was sie mit diesem Gelände anfangen sollte. Dann kamen mit Jan Eitel und Dr. Martin Koch, zwei Projektentwickler, auf das ehemalige Militärgelände und hatten sofort eine klare Vorstellung von dem, was daraus werden könnte.

Das rostige Tor ist heute lange Geschichte, gegenüber dem ehemaligen Wachhaus steht ein großer, moderner Lebensmittelmarkt. Die Gebäude wurden kernsaniert, es entstand jede Menge neuer Wohnraum, selbst in ehemaligen Fahrzeughallen. Dazu siedelte sich eine Kita an, Unternehmen, der ehemalige Sportplatz ist jetzt ein modernes Neubaugebiet. Kurzum: Das neue Quartier Süd in Montabaur hat eine brachliegende Kaserne zu neuem, zivilem Leben erweckt.

Doch was braucht es, um ein solches Potenzial in alten Gebäuden und Geländen zu erkennen? „Vor allem ausreichend Fantasie“, sagt Eitel, der gemeinsam mit Koch die beiden Unternehmen Quartiersmanufaktur und Immprinzip leitet. „Aber diese Fantasie entsteht auch aus einer gewissen Erfahrung heraus, so dass der Realitätscheck immer von Beginn an mitschwingt. Der Rest ist eher Handwerk und harte Arbeit, denn das erste Gefühl für eine Nachnutzungsidee muss sehr sorgsam in ein machbares Konzept ›

überführt werden.“

Die beiden Projektentwickler haben sich auf das Bauen im Bestand spezialisiert, also die Wiedernutzbar-Machung von größeren Arealen, aber auch von einzelnen Gebäuden. „Diese Form des Bauens ist die wohl nachhaltigste Entwicklungsmöglichkeit, denn sie spart Tonnen an Co_2 und lässt tolle, kreative und außergewöhnliche Projekte entstehen“, sagt Eitel. Das „Bauen im Bestand“ macht etwas mehr als die Hälfte aller Projekte aus. „Die andere Hälfte ist der Neubau. Aber auch hier sind wir spezialisiert: Für uns stehen die Aspekte der Nachhaltigkeit immer im Vordergrund. So ist eine Spezialität von uns der geförderte Wohnungsbau, also der mietpreisgebundene Wohnungsbau, der uns große Freude macht. Aber auch in Sachen Baustoffe sind wir seit vielen Jahren Spezialisten für den Holzbau und den Holz-Hybrid-Bau, wie zum Beispiel beim neuen Ärztehaus Montamedicum in Montabaur.“

Doch egal wie mutig eine Idee auch sein mag, umzusetzen ist sie nur im Zusammenspiel mit allen Beteiligten. Das zeigte sich zum Beispiel bei einer alten und entweihten Kirche im Trierer Stadtteil Ehring. Diese sollte eigentlich abgerissen werden, doch in enger Zusammenarbeit mit der Kirchengemeinde entwickelten Eitel und Koch ein Konzept für eine Nachnutzung. In den Gemäuern der ehemaligen Kirche Christi Himmelfahrt sind im Rahmen der Wohnraumförderung der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz 17 Wohneinheiten entstanden. Das heißt: Günstige und mietpreisgebundene Mieten für außergewöhnlichen, aber auch bezahlbaren Wohnraum.

„Nur in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde kann sowas Gutes entstehen“, erläutert Jan Eitel. „Man darf nicht unterschätzen, dass das eine sehr emotionale Angelegenheit ist: Wenn eine Kirche aufgegeben wird, ist das zunächst einmal ein Schock und es muss viel Trauerarbeit geleistet werden. Nicht aus jeder Kirche lässt sich Wohnraum schaffen. Aber wenn es gelingt, und am Ende die Gemeinde und die Bewohner glücklich sind und sich die Menschen freuen, weil ihre Kirche noch im Dorf ist, hat sich die Mühe gelohnt.“

Wie wichtig es ist, auch eng mit Kommunen zusammenzuarbeiten, zeigt sich am Beispiel des Quartiers Süd in Montabaur: „Es braucht Mut und Zutrauen und die Bereitschaft neue Wege – und damit auch nicht unerhebliche Risiken – einzugehen“, sagt Dr. Martin Koch. „Ohne ein hohes Maß an Erfahrung, Know-how, Ausdauer und die richtigen Partner ist man auf verlorenem Posten. In Montabaur liegt der Erfolgsfaktor vor allem in der guten Zusammenarbeit mit der Stadt und der Verbandsgemeinde und dem hohen Engagement der Verwaltung und Politik.“ Das ist längst nicht immer so.

„Oft ist die Zusammenarbeit zwischen Investoren/Unternehmern und der öffentlichen Hand eher von Misstrauen und manchmal sogar Missgunst geprägt“, sagt Jan Eitel. „Gegenseitige Vorurteile sowie scheinbar unterschiedliche Interessen blockieren eine positive Entwicklung, von der beide Seiten eigentlich profitieren sollten. Wenn es gelingt, so wie in Montabaur, an einem Strang zu ziehen, können großartige Entwicklungen in Gang gesetzt werden. Vertrauen muss man aufbauen und sich erarbeiten. Das bedeutet für uns Unternehmer: Absolute Ehrlichkeit beim Miteinander, höchstmögliche Transparenz, hohe Flexibilität auf beiden Seiten, Loyalität und dauerhafte Kommunikation.“ Eine ehemalige Kaserne, eine ehemalige Kirche – was dort funktioniert, das funktioniert auch an anderen Stellen, zum Beispiel beim Recyceln von ehemaligen Fabrikhallen. Aus der ehemaligen Halle 4 einer Textilfabrik in Trier schufen Eitel und Koch ein wahres Schmuckstück mit insgesamt 10 Wohneinheiten und jeder Menge klimaneutralem Baustoff Holz. Aus dem Bestand heraus wurde bezahlbarer Wohnraum gestaltet. An die ehemalige industrielle Nutzung erinnert unter anderem die historische Krananlage im Gebäude, die beim Umbau erhalten blieb und ein echter Hingucker ist. Neben den acht Wohneinheiten und zwei Lofts entstand zudem auf einer Fläche von rund 730 Quadratmetern Raum für eine große medizinische Einheit.

„Das Schöne an unserer Arbeit ist, dass wir überzeugt sind von dem was wir tun“, sagen Eitel und Koch. „Man könnte auch sagen, wir können gut in den Spiegel gucken. Bei allen unseren Projekten spielen die Kriterien der Nachhaltigkeit die Hauptrolle, daher ist es selbstverständlich, dass das Brachflächenrecycling, wenn möglich, den Vorrang haben sollte. Natürlich ist das auch oft frustrierend, denn die Konversion hat im Vergleich zur grünen Wiese eine ungleiche Ausgangslage.

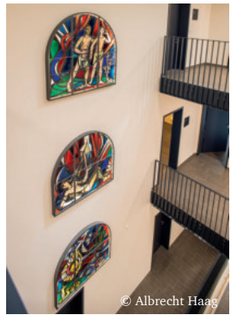
Bis wir bei der Revitalisierung auf dem Stand der grünen Wiese sind, haben wir schon viel Arbeit und sehr viel Geld investiert. Andererseits ist es ja gerade das, was es ausmacht: Guter Städtebau auf der grünen Wiese sieht in jeder Stadt gleich oder sagen wir sehr ähnlich aus, weil er denselben Prinzipien folgt. Aber eine unverwechselbare Identität, Emotionen, Besonderheiten ›

© Kai Myller

„Es braucht ausreichend Fantasie und Erfahrung um das Potenzial in alten Geländen und Gebäuden zu erkennen.“

Jan Eitel

© Quartiersmanufaktur



© Albrecht Haag

© Albrecht Haag

Das Projekt „Christi Himmelfahrt“ - Außergewöhnlicher, aber bezahlbarer Wohnraum.

© Quartiersmanufaktur

© Quartiersmanufaktur

© Lukas Huneke

© Quartiersmanufaktur

Das Projekt „Halle 4“ – Aus einer Textilfabrik in Trier schuf die Immprinzip bezahlbaren Wohnraum und eine Augenlaserklinik

durch zum Beispiel verrückte Umnutzungen von Bestandsgebäuden, Reibung durch Kontraste und das Nicht-Perfekte und die Notwendigkeit auf die vorhandenen Situationen vor Ort zu reagieren, bringt ein ganz eigenes Flair und unverwechselbare identitätsstiftende Quartiere hervor.“ Doch die aktuelle Entwicklung auf dem Markt bereitet den Projektentwicklern große Sorgen. Und so fällt auch der Blick in die Zukunft schwer. Visionen für die nächsten zehn Jahre? Klar, die gibt es! Aber auch Bedenken: „Wenn ich nach vorne schaue, dann tue ich das zurzeit mit großer Sorge“, sagt Jan Eitel. „Die hohe Inflation, die explodierenden Baupreise, die Verknappung von Rohstoffen, die fehlenden Fachkräfte - all das hat ein Ausmaß angenommen, wie ich es noch nie erlebt habe. Ich weiß gar nicht, ob das schon so im Bewusstsein ist und ich sehe hier auch keine kurz- und mittelfristige Besserung.
Es muss uns daher so schnell wie nur irgendwie möglich gelingen, effiziente Wege zu finden dennoch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und dauerhaft zu erhalten. Das ist eine ganz wichtige soziale Frage. Auch wenn es derzeit richtig schwerfällt, wollen wir daran arbeiten und den Kopf nicht in den Sand stecken. Meine Vision für die nächsten zehn Jahre ist daher recht bescheiden, nämlich mit viel Anstrengung einen kleinen Beitrag dazu zu leisten.“

~

Das Spinelli-Projekt

Auf dem Gelände der ehemaligen Spinelli-Kaserne in Mannheim findet im Jahr 2023 die Bundesgartenschau statt. Was diese für nachhaltige Veränderungen mit sich bringen kann, hat auch die Buga in Koblenz eindrucksvoll bewiesen. Die „Immprinzip“ von Jan Eitel und Dr. Martin Koch realisiert auf dem Gelände ein beeindruckendes Projekt: Spinelli 10.5. Dahinter steckt die Idee von Wohngruppen und Community-Living in Bestlage.

Im Detail:

Hier entstehen innovative Lösungen für Wohngemeinschaften für unterschiedliche Alters- und Nutzergruppen. Für jüngere Bewohner bietet sich in der „Starter Community“ im 1. Obergeschoss günstiger Wohnraum, der Gemeinschaft & Privatheit (Zimmer mit eigenem Bad) bietet. Die „Comfort Community“ im 2. Obergeschoss bietet private 2-Zimmer-Apartments mit eigenem Bad & Kochzeile und gemeinschaftlich genutzten Räumen. Im Erdgeschoss des Spinelli 10.5 entsteht neben Gewerbe- und Arbeitseinheiten eine innovative „Welcome Zone“. Diese attraktive, neuartige Entréezone, die nicht nur den Bewohnern eine grüne Oase bietet, sondern auch eine perfekte Arbeitswelt für Home-Office und Co-Working darstellen könnte, wird ein echter Mehrwert für das ganze Quartier. Im Garteninnenhof auf dem Grundstück schließt sich ein attraktiv gestalteter Grünbereich mit Böschungen, Sitzstufen sowie begrünten Liege- & Sitzflächen an.

Erfolgsfaktor Qualifizierung

Digitalisierung und Transformation in Wirtschaft und Gesellschaft werteorientiert gestalten

Die ADG-Gruppe bietet Menschen in führenden und gestaltenden Rollen aus kooperativen Unternehmen und Verbundgruppen ein breites Bildungs- und Qualifizierungsangebot.

Qualifizieren Sie sich mit der ADG digital, hybrid oder in Präsenz auf dem Campus von Schloss Montabaur.

Berufliche Qualifizierung für Management, Leadership und Transformation
ADG Akademie

Akademische Studiengänge in werteorientierter Ökonomik
ADG Business School

Genossenschaftliche Forschung zu kooperativem Ökonomieverständnis
Forschungsinstitut ADG Scientific

Präsenz- und Hybrid-Tagungen, Webkonferenzen und Videostudio
Hotel und Campus Schloss Montabaur

Jetzt qualifizieren
Diplomierte/r DigitalisierungsmanagerIn ADG
Diplomierte/r NachhaltigkeitsmanagerIn ADG

ADG

Campus Schloss Montabaur
www.adg-campus.de

Online-Infoveranstaltungen der ADG Business School

DER BRICKMAKERS PODCAST

DIGITALISIERUNG AUFS OHR.

Spotify

music

Anhören auf Apple Podcasts