



OLPER HÜTTE
Urbane Heimat mit Geschichte

NEUES WOHNEN UND LEBEN IN OLPE

Informationen aus Ihrer kommunalen

Quartiersgenossenschaft Olper Hütte eG i. G.

NEWS

Die kommunale Quartiersgenossenschaft Olper Hütte eG i. G.

GENOSSENSCHAFT BRINGT NEUES LEBEN AUF ALTE BRACHE

Das Gelände der Olper Hütte befindet sich in idealer innenstadtnaher Lage. Die ehemals industriell genutzte Fläche, die sich in Besitz der Stadt Olpe befindet, ist mit einer großen leerstehenden Werkhalle bebaut. Eine verschenkte Fläche? Die Quartiersgenossenschaft „Olper Hütte“ wird hier nicht nur bezahlbaren Wohnraum in idealer Lage schaffen, sondern mit einem neuen Wohnquartier einen ganzen Stadtteil aufwerten. Die Genossenschaft hat das Ziel, nachhaltige Wohnstrukturen in Olpe zu etablieren. Das genossenschaftliche Bauen ist dabei eine altbewährte Methode, die hier jedoch neu und modern interpretiert angewendet wird.

In Zeiten steigender Mieten und knapper werdenden Wohnraums sind Wohnungsbaugenossenschaften ein vielversprechendes Modell, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Sie ermöglichen es Kommunen, gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern am Erfolg von lokalen Wohnprojekten teilzuhaben.

Eine zielorientierte Lösung für kommunale Wohnungsbauentwicklung

Im Rahmen der ersten Planungen für die Bebauung wurden bereits Aspekte berücksichtigt, die durch den demographischen Wandel in Zukunft einen immer höheren Stellenwert bekommen. So wird es neben Wohnraum für Familien auch kleine – bezahlbare – Wohnungen zum Beispiel für Senioren aber

auch junge Menschen am Anfang ihrer beruflichen Laufbahn geben.

Auch der nicht enden wollende klimaschädliche Flächenverbrauch ist ein großes Argument für die Wohnbebauung auf der Industriebrache. Denn der Flächenverbrauch verstärkt die Klimakrise gleich mehrfach: versiegelte Flächen heizen sich nicht nur mehr auf, auch Regenwasser fließt schnell ab und geht damit unmittelbar verloren. Besonders industriell genutzte Flächen mit ihren großen Dachflächen und asphaltierten Wegen wie auf der Olper Hütte sind in dieser Hinsicht problematisch. Die Brachfläche der Olper Hütte für eine moderne und ökologische Wohnbebauung im wahrsten Sinne des Wortes aufzubrechen, stellt daher eine echte Win-Win-Situation dar.



Historisches Konzept – modern und innovativ

WARUM GENOSSENSCHAFTLICHES BAUEN?

Wohnraum wird immer knapper, Mieten steigen – ein Problem, das für viele Kommunen, so auch in Olpe, mehr und mehr zu einem Problem und Standortnachteil wird. Die kommunale Quartiersgenossenschaft „Olper Hütte“ schafft dagegen bezahlbaren Wohnraum und eine verbesserte Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Quartiers. Der Rat der Stadt Olpe hat Bürgermeister Peter Weber sowie die Stadtverwaltung durch Ratsbeschluss vom 22. Juni 2022 beauftragt, die Quartiersgenossenschaft „Olper Hütte“ zu gründen. Ziel: es soll schnellstmöglich bezahlbarer Wohnraum in Olpe geschaffen werden. Warum aber wählte man das Modell genossenschaftlichen Bauens?

Das Projekt der Genossenschaft zielt darauf ab, unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zusammenzubringen und ein harmonisches Zusammenleben zu fördern. Dadurch wird sozialer Zusammenhalt gestärkt und das Miteinander in der Stadt verbessert.

Auftragsvergabe bevorzugt werden, was wiederum der regionalen Wirtschaft zugutekommt.

Hier ist auch der Faktor Zeit enorm wichtig. Statt langer – und möglicherweise sogar europaweiter Ausschreibungen – blei-

Die Genossenschaftslösung funktioniert auf Basis einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit zwischen Kommune, Bürgerschaft und Unternehmen.

Die Genossenschaftslösung funktioniert auf Basis einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit zwischen Kommune, Bürgerschaft und Unternehmen. Die Mitglieder der Genossenschaft – seien es Mieter, Anwohner oder andere Interessierte – erwerben Anteile an der Genossenschaft und haben Mitsprache- und Stimmrecht bei Entscheidungen rund um das Bauprojekt. Das „Risiko“ für die Kommune ist auf ihr eingebrachtes Vermögen, in diesem Fall das Grundstück an der Olper Hütte, begrenzt und damit überschaubar.

Zudem können lokale Handwerksbetriebe und Unternehmen bei der

ben die Auftragsvergaben lokal oder regional begrenzt und damit überschaubar. Durch die Zusammenarbeit mit Unternehmen vor Ort, die oft gut miteinander vernetzt sind, kann auch während der Bauphase flexibel auf Änderungen oder Probleme reagiert werden. Gerade in Zeiten explodierender Materialkosten oder Unterbrechungen der Lieferketten ist dies ein nicht zu unterschätzender Faktor.

Nicht zuletzt bleiben die Mieten auf einem bezahlbaren Niveau, da keine Gewinnerzielungsabsicht im Vordergrund steht.

EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser.

Wohnraum ist ein knappes Gut. Auch in Olpe wird die Situation für Wohnungssuchende und Bauwillige immer schwieriger. Daher haben wir uns gemeinsam mit der Sparkasse Olpe-Drolshagen-Wenden und der Pyramis Immobilien Entwicklungs-GmbH aus Münster zur Quartiersgenossenschaft Olper Hütte eG i.G. zusammengeschlossen. Zusammen werden wir die brachliegende innenstadtnahe Fläche an der Olper Hütte mit Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern bebauen. Die Planungen sehen vor, dass dort nicht nur Häuser für junge Familien entstehen, sondern auch Mehrfamilienhäuser mit Wohnraum für Singles – von Berufsstarterinnen und -startern bis zu Senioren.

Um das Projekt sowohl finanziell als auch planerisch auf feste Füße zu stellen, haben wir uns für ein innovatives genossenschaftliches Modell mit zwei starken Partnern entschieden. Die Vorteile des Konzepts sind vor allem die breitere Einbeziehung aller Beteiligten, die Förderung des sozialen Zusammenhaltes im Quartier und die daraus resultierende nachhaltige Stadtentwicklung. Das Beispiel „Britensiedlung“ in Detmold zeigt uns, wie erfolgreich ein solches genossenschaftliches Modell funktioniert und welche positiven Auswirkungen ein Genossenschaftsmodell auf die Lebensqualität der Mieterinnen und Mieter sowie auf die lokale Wirtschaft haben kann.

Wir haben als Verantwortliche in der Stadt Olpe diesen Weg voller Überzeugung eingeschlagen und es steht für uns außer Frage, dass die Ergebnisse den Erfolg bestätigen werden. Doch überzeugen Sie sich selbst.



Ihr
Bürgermeister
Peter Weber

Wohnungsbaugenossenschaften sind also eine vielversprechende Möglichkeit für Kommunen, um den aktuellen Herausforderungen des Wohnungsmarkts wirkungsvoll entgegenzutreten zu können.

Vorbild in Detmold

Ein Beispiel für den Erfolg solcher Genossenschaftsmodelle ist das sogenannte „Detmolder Modell“. Hier hat die Pyramis Immobilien Entwicklungs GmbH zusammen mit der Stadt Detmold eine innovative Quartiersgenossenschaft ins Leben

gerufen. Die Detmolder Genossenschaft hat bereits in der Praxis bewiesen, wie wirkungsvoll die Lösung in der zügigen Bewältigung kommunaler Bauvorhaben ist. Hier ist es nicht bei einer Vision und der „grauen Theorie“ geblieben, sondern es wurde ganz praktisch und mit sichtbaren Ergebnissen unter Beweis gestellt, dass kommunale Wohnungs- und Gewerbegebietsgenossenschaften wert- und wirkungsvolle Instrumente für Städte und Kommunen sein können.



Interview mit Bürgermeister Peter Weber

WARUM GENOSSENSCHAFTLICHES BAUEN AUF DER OLPER HÜTTE?

Herr Weber, warum entschied man sich für die Belegung der Olper Hütte für eine reine Wohnbebauung?

Die Stadt Olpe ist ein attraktiver Wohnort, daher ist die Nachfrage nach Wohnraum sehr hoch. Das Angebot an Grundstücken ist gering, daher sind die Preise hoch. Eine Folge ist das hohe Mietniveau in der Stadt. Ich begrüße sehr, dass zahlreiche Investoren neuen Wohnraum in Olpe schaffen. Aufgrund der hohen Investitionskosten liegt der Mietpreis jedoch zwangsläufig deutlich über 12 €/m². Das ist für viele Bürgerinnen und Bürger nicht finanzierbar. Es fehlt an kostengünstigerem Wohnraum.

Daher haben wir uns entschieden, auf dem innenstadtnahen Grundstück Wohnbebauung zu schaffen. Das passt im Übrigen auch städtebaulich gut in diesen Bereich. Die öffentliche Wohnraumförderung des Landes NRW bietet uns dabei die Möglichkeit, den Wohnraum zu wirklich günstigen Konditionen von bis zu 7€/m² anzubieten. Für private Investoren ist das wenig attraktiv, daher muss sich an dieser Stelle die Kommune im Sinne ihrer Bürgerinnen und Bürger engagieren.

Durch das Genossenschaftsmodell gelingt es uns, deutlich schneller zu agieren.

Und was macht dieses Genossenschaftsmodell so interessant für Olpe?

Durch das Genossenschaftsmodell gelingt es uns, deutlich schneller zu agieren. Die Genossenschaft ist nicht an das öffentliche Vergaberecht gebunden, das viel Zeit und Personal in Anspruch nimmt. Zudem steht der Stadt Olpe aufgrund vieler anderer Projekte nicht genügend Personal zur Verfügung, um ein solches Wohnungsprojekt umzusetzen. In der Vergangenheit konnte die Wohnungsgenossenschaft des Kreises Olpe hierfür gewonnen und finanziell unterstützt werden. Aber auch hier sind die Kapazitäten für ein Neubauprojekt nicht vorhanden, da in den nächsten Jahren der Schwerpunkt auf die Sanierung des vorhandenen Bestandes gelegt werden muss.

Aus Sicht der Stadt Olpe bietet das Genossenschaftsmodell die Chance, schneller zu

agieren, ohne dass eigenes Personal eingesetzt werden muss. Zugleich werden die grundlegenden Entscheidungen im Projekt weiterhin durch die Kommune getroffen. Wir behalten also die Planungshoheit.

Gab es andere Überlegungen, Pläne oder Alternativen für die Brache?

Die Stadt Olpe hat das Grundstück im Jahr 2020 erworben, ohne dass bereits eine konkrete Nutzung vorgesehen war. Bis zum Frühjahr 2022 produzierte auf der Fläche noch ein Gewerbebetrieb. Das Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Olpe, das 2020 erstellt wurde, zeigte uns, dass in den nächsten Jahren insbesondere ein Bedarf an kostengünstigem Wohnraum und Wohnraum für Senioren und junge Singles bestehen würde. Daher lag die Entscheidung zur Nutzung der Fläche für Wohnbebauung nahe.

Ursprünglich gab es den Beschluss zur Vergabe des Grundstücks an mögliche Investoren im Wege einer Konzeptvergabe. Grundsätzlich ist die Konzeptvergabe auch ein geeignetes Mittel, um auf dieser Fläche Wohnraum zu schaffen. Doch zum einen ist das Verfahren arbeitsintensiv und langwierig, zum anderen ist der Einfluss der Stadt auf das Projekt nach der Vergabe nur noch gering. Daher haben wir uns für die Gründung einer Genossenschaft entschlossen und das Grundstück in die Genossenschaft eingebracht.

Wie bleibt gewährleistet, dass die Kommune die Kontrolle über das Projekt des kommunal-genossenschaftlichen Bauens auf der Olper Hütte behält?

Die Stadt Olpe ist in der Gründungsphase einer von drei Genossen. Aufgrund der er-

forderlichen Einstimmigkeit von Beschlüssen, kann die Satzung und damit der Zweck der Genossenschaft nicht gegen unseren Willen geändert werden. Der dreiköpfige Vorstand der Genossenschaft besteht aus zwei Vertretern der Stadt Olpe, im fünfköpfigen Aufsichtsrat der Genossenschaft sind drei Vertreter der Stadt Olpe und ein weiterer der heimischen Sparkasse vertreten. Dadurch ist die Kontrolle über das Projekt für die Stadt Olpe gesichert. Bislang war dies aber nie ein Thema, da die Planungen eng und einvernehmlich miteinander abgestimmt wurden und die politischen Gremien wie der Arbeitskreis Wohnen regelmäßig in die Planung einbezogen wird.

Ich bin sicher, wir entwickeln dort innenstadtnah ein Wohnquartier, das sich hoher Nachfrage erfreuen wird.

Ein Blick in die Zukunft: Wie stellen Sie sich – ganz persönlich – das Wohnen und Leben auf der Olper Hütte in zehn Jahren vor?

Ich bin mir nach dem aktuellen Planungsstand sicher, dass auf dem Grundstück eine attraktive Wohnbebauung entsteht, die zu bezahlbaren Konditionen angeboten werden kann. Wir werden dort eine gute Durchmischung von verschiedenen Bevölkerungsgruppen sehen: junge Familien, Senioren, Alleinstehende und Paare, aber auch für die bislang wenig beachtete Gruppe der Auszubildenden in unseren heimischen Unternehmen wird es Angebote geben. Die Bebauung bietet ausreichend Freiflächen für eine gute Aufenthaltsqualität. Ich bin sicher, wir entwickeln dort innenstadtnah ein Wohnquartier, das sich hoher Nachfrage erfreuen wird.



WOHNEN UND LEBEN AUF HISTORISCHEM BODEN

Die Olper Hütte ist eine Keimzelle der Industrialisierung in der Region. Bereits 1596 wird dort, direkt am Olpe-Bach, ein Hammer erwähnt, auf dessen Gelände später die „Olper Hütte“ errichtet wurde. Diese erscheint 1751 erstmals in Urkunden. Eigentümer waren die Freiherrn von Fürstenberg, später die Reichsfreiherren von Brabeck. Diese hatten bedeutende Kupfervorkommen erschlossen. Dieses Kupfer war von so hervorragender Qualität, dass es sogar für die Prägung von Münzen zugelassen war. Der beim Abbau mitgeführte Spateisenstein wurde mit dem Abraum auf Halde gelegt, weil man für ihn zunächst keine Verwendung hatte. Erst Jahrzehnte später war die Technik so weit gediehen, dass der Spateisenstein in einem benachbarten Hochofen zu Eisen verhüttet werden konnte.

1857 arbeitete hier eine der beiden ersten Dampfmaschinen im Kreis Olpe.

1835 kaufte der spätere Reichstagsabgeordnete Heinrich Kreuz aus Siegen die Olper Hütte; in seinem Besitz erlebte sie ihre Blütezeit. 1857 arbeitete hier eine der beiden ersten Dampfmaschinen im Kreis Olpe. Nach der Stilllegung der Hütte im Jahre 1870 wurde auf dem Gelände durch Hubert Ruegenberg ein Hammerwerk betrieben; ab 1895 firmierte man unter dem Namen „Olper Metallwerke GmbH“. 1901 ersteigerte der Gerbereibesitzer Gustav Imhäuser das gesamte Areal.

Quellen zu dieser Olper Geschichte finden sich in Horst Ruegenbergs Buch „Olper Land im Aufbruch – Unternehmer und ihre Werke“, das aber leider vergriffen ist.



IMPRESSUM

Quartiersgenossenschaft Olper Hütte eG i. G. | Franziskanerstr. 6 | 57462 Olpe | info@olper-huette.de
Verantwortliches Vorstandsmitglied: Michael Kirchner

Verantwortlich für Konzept, Redaktion und Grafik: ConversioPR | www.conversioopr.de