



# /// WOHNPAK AN DER KANALALLEE



Diese Animation zeigt, wo die Neubauten auf dem ehemaligen NINO-Gelände entstehen.

Animation: Stadt Nordhorn

## Herausragendes Bauprojekt

Startschuss für das Wohnbauprojekt am Nordhorn-Almelo-Kanal

**NORDHORN** Wer mit dem Rad am Nordhorn-Almelo-Kanal entlang fährt, der blickt gegenüber dem Kluckerhafen auf ein beeindruckendes, knapp sieben Fußballfelder großes Areal. Auf dem ehemaligen NINO-Gelände in direkter Nähe zum ehemaligen NINO-Verwaltungsgebäude ließen wuchtige Abrissbagger von den ehemaligen NINO-Hallen nichts mehr übrig. 8000 Kubikmeter Bauschutt und große Mengen Metallschrott wurden abgebrochen, sortiert und entweder zum Recycling oder zur Deponie abtransportiert, erste Er-

schließungsarbeiten bereits durchgeführt. Nun steht das Areal für einen Neustart bereit. Das Bauunternehmen Büter, das den Wohnpark nach Plänen des Nordhorer Architekten Gerold Potgeter realisiert, ist von dem Großprojekt überzeugt. „Das neue Quartier wird eines der herausragenden Bauprojekte der Stadt Nordhorn in den kommenden Jahren sein, weil es hohen Wohnkomfort mit viel Lebensqualität verspricht“, sagt Bauunternehmer Gerrit Büter und fügt hinzu: „Alle Vorkehrungen sind bislang voll im Zeitplan.“

Die örtlichen Voraussetzungen könnten besser kaum sein, wie Bürgermeister Thomas Berling berichtet. „Wenn der Neubau der Fuß- und Radwegebrücke über den Nordhorn-Almelo-Kanal realisiert sein wird, dann liegt der Wohnpark nur wenige hundert Meter entfernt von der Innenstadt und dem Bahnhof“, freut sich Berling, der zudem hinzufügt: „Die Nutzung eines Pkw ist nicht mehr zwingend erforderlich.“ Die weichen Standortfaktoren spielen eine große Rolle: Sämtliche Schulformen

in unmittelbarer Nähe, Kindertagesstätten fußläufig zu erreichen, Nahversorgung nebenan, Naherholung vor der Tür, Direktanbindung an Nordhorns attraktives Radwegenetz, Freizeitmöglichkeiten wie das Freibad oder das Hallenbad „Delfinoh“, das Luxus-Kino, Ferienpark oder der Vehtesse liegen in unmittelbarer Nähe. Da überrascht es nicht, dass sich das Interesse an den Wohneinheiten schon auf den dritten Bauabschnitt richtete, obwohl der Startschuss erst vor einer Woche gefallen ist.



Naherholung direkt vor der Tür: Der Wohnpark entsteht in Nachbarschaft zum Vehtesse und Tierpark. Fotos: alwisobott

## „Der Wunsch nach dem Eigenheim ist ungebrochen“

Thorsten Ewert erklärt die Finanzierungsmöglichkeiten im privaten Wohnungsbau

Im „Wohnpark an der Kanalallee“ entstehen insgesamt 190 Wohneinheiten. Im Detail sind es 77 Wohnungen (von 50 bis 94 m<sup>2</sup>), 66 Reihenhäuser, 16 Halbhäuser, 6 Einfamilienhäuser und 25 Wohnungen im „geförderten Wohnungsbau“ – unterteilt in mehrere Bau- und Vermarktungsschritte. Wie ist die Nachfrage nach diesen Immobilien?



Thorsten Ewert, Leiter des Sparkassen-ImmobilienCenters. Foto: Kreissparkasse

**Ewert:** Der Wunsch nach einer eigenen Wohnung oder einem Eigenheim ist in der Region ungebrochen. Die eigene Immobilie ist im Leben der meisten Grafschafter die größte Anschaffung und hat traditionell einen besonderen Stellenwert. Wir verzeichnen weiterhin eine hohe Nachfrage nach Objekten dieser Art. Die ersten beiden Bauabschnitte sind fast komplett verkauft, beziehungsweise reserviert. Die attraktive Lage spielt im aktuellen Fall eine bedeutende Rolle.

Wie hoch ist die Förderung?

Alle Häuser werden im KfW40-Standard errichtet. Was bedeutet das?

**Ewert:** Für energiesparende Gebäude gibt es einen Orientierungsmaßstab: den KfW-Effizienzhaus-Standard. Je höher und somit besser dieser Standard ist, umso weniger Energie wird benötigt und umso höher ist der Wert des Hauses. Der KfW-Effizienzhaus-Standard ergibt sich immer aus der Kombination verschiedener baulicher und technischer Maßnahmen, vor allem aus den Bereichen Heizung, Lüftung und Dämmung.

Was heißt das für den Wohnpark konkret?

**Ewert:** Die Nvbv versorgt das gesamte Wohngebiet mit „Nahwärme“ und jede Wohneinheit erhält eine Be- und Entlüftung über eine kontrollierte Wohnraumbelüftungsanlage. Unter anderem durch diese Tatsachen resultiert der KfW40-Standard. Je kleiner dieser Wert ist, desto geringer ist der Energiebedarf der Immobilie. Energieeffizienz bei Neubauten ist ein wichtiger Bestandteil der Energiewende und wird deshalb staatlich gefördert.

**Ewert:** Im Falle aller Wohneinheiten im Wohnpark an der Kanalallee vergibt die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ein zinsgünstiges Förderdarlehen in Höhe von maximal 120.000 Euro. Der Zinssatz steht aktuell bei 0,95%, festgeschrieben für maximal zehn Jahre. Nach Abschluss der Baumaßnahmen erhält der Darlehensnehmer in diesem Zusammenhang einen Tilgungszuschuss von bis zu 24.000 Euro.

Gibt es weitere Fördermöglichkeiten?

**Ewert:** Ja, die gibt es für selbstgenutztes Wohneigentum. Hier besteht eine Kombinationsmöglichkeit mit dem KfW-Förderkredit „Wohneigentum“. Als Familie mit Kindern haben Käufer die Möglichkeit, das „Baukindergeld“ von bis zu 12.000 Euro pro Kind zu beantragen. Allerdings sind in diesem Fall Einkommensgrenzen zu beachten. Die Finanzierungsberater der Sparkasse stehen als Ansprechpartner gerne zur Verfügung.

Gibt es auch steuerliche Vorteile?

**Ewert:** Kunden, die den Kauf einer Wohneinheit als Kapitalanlage nutzen wollen, haben gerade in den ersten Jahren der Anschaffung interessante steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten. Für weiterführende Informationen sollten Interessenten jedoch zwingend einen Steuerberater hinzuziehen.

## Wohnungen für jeden Bedarf

Nach zwei Jahren Vorbereitung startet das Wohnbauprojekt an der Kanalallee

**NORDHORN** 190 Wohneinheiten für jeden Bedarf mit Größen zwischen 45 und 100 Quadratmetern sowie zwei Stadtvillen mit einer Wohnfläche von 200 Quadratmetern entstehen in den nächsten vier Jahren auf ehemaligen NINO-Flächen am Nordhorn-Almelo-Kanal. Ausführende Baufirma ist die Büter GmbH aus Ringe. Geplant wurde nach einem städtebaulichen Vertrag. Das Auftragsvolumen beträgt sich zwischen 40 und 45 Millionen Euro. Mike Ruppelt, Geschäftsführer der Büter GmbH, betont, dass für jede Interessenslage, vom Single bis zur Familie, ein passender Zuschnitt gebaut werde, ob mit oder ohne Garten. Auch geförderte Wohnun-

gen entstehen in dem neuen Wohnpark, zu dessen Gesamtkonzept Freiflächen, Grünflächen und Spielplätze gehören.

Die Stadt Nordhorn setzt hohe Erwartungen in das Projekt „Wohnpark an der Kanalallee“. Mit diesem

Ein „Superstandort“ für den Wohnpark

Wohnpark an einem innenstadtnahen, sehr gut erreichbaren und von einer breiten Palette von Versorgungseinrichtungen umgebenen „Superstandort“ wurde ein hochwertiges Baugebiet geschaffen, lobte Stadtbaurat Timmo Weitemeier. „Die Nachfrage nach Wohnungen hat durch Corona

keinen Einbruch erfahren. Viele Leute ziehen sich sogar an anderen Investitionen zurück und setzen wieder auf „Betongold“, sagt Mike Ruppelt. Für die 33 Wohnungen und sieben Reihenhäuser im ersten Bauabschnitt kalkuliert er mit einer Bauzeit von 13 Monaten.

Alle Wohnungen erfüllen durch das Nahwärmekonzept den KfW40-Standard, dem derzeit höchsten energetischen Standard. „Die Bewohner haben den großen Vorteil, dass sie kalkulierbare Energiekosten haben und Eigentümer keine Rücklagen für eine neue Heizungsanlage bilden müssen“, erklärt Ruppelt. Dafür seien im Rahmen des Nahwärmekonzepts die NVB verantwortlich.



Große Erdmassen müssen auf dem weitläufigen Gelände bewegt werden, bevor Häuser und Straßen gebaut werden können. Foto: Westdorp

## Ein besonderes Wohnquartier mit eigener Identität

Alle Gebäude nach einheitlichen Grundsätzen entworfen

**NORDHORN** Stadt, Bauträger und Planer sind sich einig: Der „Wohnpark an der Kanalallee“ wird ein besonderes Wohnquartier mit „eigener Identität“. Alle Gebäude sind nach einheitlichen Grundsätzen entworfen, weisen gemeinsame Gestaltungsmerkmale auf, ohne dabei unform zu wirken – und können nur so erworben werden wie sie geplant wurden. Der Bau von

individuell geplanten Einfamilienhäusern ist in dem Projekt ebenso wenig möglich wie die Veränderung der vorgegebenen Hausgrößen und Wohnungsgrundrisse.

„Es ist für uns als Architekten eine besondere Aufgabe, so ein Stadtquartier zu gestalten, in dem in unterschiedlichen Wohnformen vom Einfamilienhaus über Doppel- und Reihenhäuser bis zum Geschosswohn-

baus Familien, Paare oder Singles ein neues Zuhause finden und bei dem alle Gebäude stilistisch aufeinander abgestimmt sind“, sagt Architekt Gerold Potgeter zur Konzeption des „Wohnparks an der Kanalallee“. Das Gebiet, so Potgeter weiter, erhalte über die durchgehende Gestaltung mit wiederkehrenden Formen, Details und Materialien eine eigene Identität. „Es wächst aber natürlich auch mit den angrenzenden Wohngebieten zu einer Stadtstruktur, zu einem Ganzen zusammen, weil es sich an den vorhandenen Gebäudetypologien orientiert und in alle Himmelsrichtungen über Fuß- und Radwege mit der Nachbarschaft vernetzt ist“, erläutert Potgeter die Pläne. Dazu gehört auch, dass für Autos kein Durchgangsverkehr möglich ist, da die Erschließung nur über eine einzige Straße erfolgt. Für die interne Erschließung seien Spielstraßen vorgesehen.



nino-allee 11 · 48529 nordhorn  
t 05921.89920 · f 05921.899299  
kontakt@potgeter-werning.de  
www.potgeter-werning.de

## Nahwärme aus Blockheizkraftwerken

Glasfaser für jede Wohneinheit / 5G-Technologie / Auf E-Mobilität vorbereitet

**NORDHORN** In einem Kooperationsvertrag zwischen der Büter GmbH und den Nordhorer Versorgungsbetrieben (NVB) wurde ein Konzept für die energetische Versorgung des „Wohnparks an der Kanalallee“ festgelegt. Ein Punkt ist die Nahwärmeverversorgung durch thermische Energie. Diese wird von zwei Blockheizkraftwerken an die Haushalte verteilt. So werden alle Wohneinheiten mit Raumwärme und Warmwasser versorgt. Die NVB bereiten technisch alles bis zu den Übergabestationen an den Häusern vor. Die Nutzer haben finanzielle Vorteile, unter anderem fallen die Kosten für die Schornsteinfeger und die Rücklagenbildung für neue Heizungsanlagen weg.



Die Verträge für das Versorgungsprojekt unterzeichneten Dr. Michael Angrick (links, NVB) und Mike Ruppelt (Büter). Foto: privat

Die NVB stellen den Primärenergiefaktor durch eine Beimischung von Biomethan beim Betrieb der Blockheizkraftwerke und der

Gas-Brennwertkessel sicher. Laut der Kooperationspartner müssen sich die Mieter und Eigentümer im neuen Quartier keine Gedanken über die CO<sub>2</sub>-Steuer oder andere energiepolitische Veränderungen machen. Durch dieses Heizungssystem und bautechnische Gegebenheiten erreichen alle Gebäude den KfW40-Standard.

Wohneinheit ermöglichen. Jan-Hermann Hans, technischer Leiter der NVB, erklärt, dass dies für die Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sofort möglich ist. Die Bewohner der Mietwohnungen können sich individuell entscheiden, ob sie nachträglich eine Wall-Box in ihren Carports installieren. Leitungstechnisch sind die Möglichkeiten vorhanden. Die NVB setzen, so Hans, auf bewährtes Leitungsmaterial. Der zusätzliche Einbau der Kabel für die E-Mobilität bietet mehr Flexibilität bei der Störungsbeseitigung.

Außerdem wird das Neubaugebiet mit Glasfaser in Zusammenarbeit mit der Grafschafter Breitbandversorgungsagentur (schneller digitaler Datentransport dank 5G-Technologie), „Letztendlich“, sagt Jan-Hermann Hans, „entscheidet der Kunde, wie viel Daten-Kapazität er nutzen will.“

**EFFIZIENTE WÄRMEVERSORGUNG**

**ZUKUNFTSSICHER MIT E-MOBILITÄT**

Wir sind mittendrin!

**nvb** einfach gut versorgt

**SUPERSCHNELLES GLASFASERNETZ**

nvb.de

Ihr Zuhause in den besten Händen!

**büter** so wird gebaut!

www.bueter-bau.de



Das Team des Sparkassen-ImmobilienCenters um Leiter Thorsten Ewert (Fünfter von links) vermarktet die Wohneinheiten im Wohnpark an der Kanalallee.

Der „Startschuss“ ist gefallen.

**/// WOHNPAK AN DER KANALALLEE**

In idealer Lage entsteht am Nordhorn-Almelo-Kanal ein Wohnpark mit attraktiven Wohneinheiten in KfW 40-Bauweise – ruhig und dennoch zentral, direkt am Wasser gelegen und mit der Natur verbunden.

Gerne informieren wir Sie über dieses Projekt sowie weitere interessante Vorhaben.

**ImmobilienCenter: Telefon 05921-98185  
wohnpark-an-der-kanalallee.de**

**Kreissparkasse Grafschaft Bentheim zu Nordhorn**