



Alle Wohnungen verfügen über Balkone, Loggien oder Dachterrassen, die das Wohngefühl positiv prägen. Die Miethöhe ab 8,50 € pro Quadratmeter liegt angesichts der gehobenen Ausstattung etwas über dem durchschnittlichen Mietpreis in Gotha.

„Neubau Brühl“ in Gotha

Genossenschaft baut in Gothas historischem Innenstadtquartier

Zukunftsfähig bleiben und Mieterbedürfnissen gerecht werden – diese Ansprüche stellte sich die Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e. G. (wbG) bei ihrem ersten Neubau seit 25 Jahren, der in historischer Umgebung errichtet wurde.

Mit fünf Millionen Euro Investitionsvolumen – davon drei Millionen Eigenkapital – schufen sie im Gothaer „Brühl“ 29 Zwei- bis Dreiraumwohnungen mit Größen zwischen 45 und 92 Quadratmeter und eine Gewerbeinheit mitten in der Innenstadt. Der gesamte Gebäudekomplex ist barrierefrei angelegt und bietet komfortables und modernes Wohnen für alle Generationen. Bis das Objekt am 13. Januar 2016 feierlich eröffnet werden konnte, verging eine über dreijährige Planungs- und Bauphase, in der die wbG in gemeinschaftlicher Arbeit mit Stadtverwaltung, Rathaus und Denkmalschutz ihre Vision zur Realität werden ließ.

Planerischer Anspruch an Lage, Ästhetik und Funktion

Die wbG suchte bereits längere Zeit nach einem Investitionsobjekt, als ein Hinweis der Baugesellschaft Gotha (BGG) den Blick

auf die marode Gebäudereihe Brühl 9–15 lenkte, die sich direkt am Eingang zur Innenstadt Gothas befindet. Die einzelnen Häuser des Brühls besaßen jeweils eine lange Historie, waren aber aufgrund jahrelangen Leerstands verfallen, weshalb es zunächst den baulichen Zustand zu ermitteln galt. Die BGG als damalige Eigentümerin gab aus diesem Grund ein Gutachten in Auftrag, das jedoch den irreparablen Befall mit Mauer- und Feuchtschäden bestätigte. Eine Sanierung kam aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr in Frage, sodass der Abriss beschlossen wurde. Der wbG stand damit nicht nur der Neubau eines Wohnhauses bevor, sondern auch die Aufgabe, einen würdigen Ersatz für eines der ältesten Fachwerkhäuser Gothas zu schaffen, um dem Beinamen des Straßenzugs – „Tor zur Altstadt“ – alle Ehre zu machen. Bei der Planung mussten deshalb einige Besonderheiten beachtet werden. Eine

erste Herausforderung stellte die Lage des Baugrundstücks inmitten der historischen Altstadt Gothas dar, die als Gebäudeensemble unter Denkmalschutz steht. Eingriffe ins Stadtbild müssen dort möglichst behutsam angegangen und gestalterische Vorgaben eingehalten werden, um das Gesamtbild nicht negativ zu beeinflussen. Die Umgebungsbebauung wurde deshalb eingehend im Entwurf des neuen Gebäudes berücksichtigt: die Gassen, die Höhe des Gebäudes und die gleiche Kubatur wie die Ursprungsbebauung erinnern an das alte Fassadenbild. Gleichzeitig wird ein moderner Akzent über die Farbgebung umgesetzt. Die Putzfarben Weiß und Grau wurden mit kontrastierenden dunkelroten Faserzementplatten ergänzt, die für einen Wiedererkennungswert sorgen.

Bei allen ästhetischen Planungen darf aber gerade in einer Wohnungsbaugenossenschaft der funktionale Aspekt nicht vergessen werden. Über Jahre hinweg muss hier eine effiziente Bewirtschaftung der Wohnungen garantiert sein, was den neusten Stand in der Haustechnik erfordert. Um den barrierefreien Zugang zu gewährleisten, wurden zwei Fahrstühle eingeplant. Großzügige offene Wohnräume, Dusche und Wanne in allen Bädern sowie Terrassen, Fußbodenheizung, Echtholzparkett, Balkone und Loggien für jede Einheit gehören weiterhin zum Komfort, der den Mieter in den Wohnungen geboten wird. Bereits in der Planung konzentrierte man sich darauf, nicht nur momentanen, sondern auch zukünftigen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Vom Spatenstich zur Schlüsselübergabe – ein planmäßiger Bauprozess

Für die fachgerechte Umsetzung des Projekts Neubau Brühl wurden verschiedene Unternehmen und Stellen der Stadtverwaltung an einen Tisch gebracht. In einer Planwerkstatt erarbeitete die wbG gemeinsam mit dem Architekturbüro Wiegand aus Waltershausen und zwei weiteren Architekturbüros sowie Gothas Bürgermeister, der Denkmalschutzbehörde und dem Stadtplanungsamt die Fassadengestaltung sowie weitere Entwurfslösungen für den städtebaulich exponierten Standort Brühl. Die endgültigen Pläne zum Bauvorhaben wurden im November 2013 schließlich zum ersten Mal der Öffentlichkeit präsentiert. Als nächsten Schritt kümmerte sich im Frühjahr 2014 die BGG als Eigentümer um den Abriss der alten Gebäude und die Vorbereitung des Baugrundstücks. Bevor dort neu gebaut werden konnte, führten Experten archäologische Untersuchungen durch. Dabei ergab eine Holzanalyse, dass es sich bei der ehemaligen Fleischerei in Haus 9 und 11 um Gothas ältestes bekanntes Fachwerkgebäude handelte; die Erbauung konnte auf das Jahr 1525 datiert werden. Wenn auch die Häuser selbst nicht gerettet werden konnten, so wurde zumindest die Weiterverwendung wertvoller Bauteile angestrebt. Dazu gehörten ein Wandanker der Straßenbahn, intakte Holzbalken sowie Sandsteine und Zaunfragmente, von denen letztere im Schloss Mönchhof im Stadttell

Steckbrief wbG Gotha

Die Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e. G. (wbG) ist die größte und mit 120 Jahren auch die älteste Wohnungsbaugenossenschaft in Gotha. Derzeit befinden sich 2.323 Wohnungen in ihrem Bestand. Während bis vor wenigen Jahren der Schwerpunkt noch auf Erhalt und Sanierung bestehender Objekte lag, wurden mit dem Neubau im Brühl sowie dem Rückbau verschiedener Gebäude in der nahen Umgebung der erste Schritt gemacht, die Wohnsituation der Stadt dauerhaft zu verbessern. Für eines ihrer Projekte, die Sanierung und Modernisierung der Objekte Fritzelsgasse 8-26 wurde die wbG mit dem Deutschen Bauherrenpreis Modernisierung 2009 ausgezeichnet.

Die Putzfarben Weiß und Grau wurden mit kontrastierenden dunkelroten Faserzementplatten ergänzt, die für einen Wiedererkennungswert sorgen.



Siebleben einen neuen Bestimmungsort bekamen. Die Eingangstür von Haus 13 und 15 fand dagegen Verwendung in der Orangerie im Mönchpark Gothas. Nach dem Abschluss der Abrissarbeiten kaufte die wbG das Grundstück und begann mit dem Neubau – im Mai 2014 wurde der erste Spatenstich in feierlichem Rahmen vollzogen. Um das Bild der historischen Altstadt während der Bauzeit nicht zu stark zu stören, gestalteten Schulen der Umgebung im Rahmen eines Kreativwettbewerbs den Bauzaun mit bunten Motiven. Die Feier zum Richtfest fand nach nur zehn Monaten im März 2015 statt. Schon im Januar 2016 konnte dann auch auf die Einweihung des Neubaus angestoßen werden. Damit ging eine Bauzeit von 21 Monaten zu Ende. Das gesamte Projekt nahm von der ersten Idee bis zum Einzug der Mieter etwa drei Jahre in Anspruch.

Vorausschauend gebaut – Mitgliederinteressen entscheidend

Demografischer Wandel und gesellschaftliche Umstrukturierung gehen auch an kleineren Städten wie Gotha nicht spurlos vorbei. Dieses genossenschaftliche Bauprojekt ist deshalb auch eine langfristige Investition. Die Ausstattung der Zwei- und Dreiraumwohnungen im Brühl fällt entsprechend aus: Fußbodenheizung, ein eigener Parkplatz, Video-Sprechanlagen, barrierearme Zugänge, ebenerdige Duschen und schwellenlose Übergänge zwischen den Räumen, ein Fahrstuhl und vieles mehr – was für die junge Mieterfamilie einfach nur

komfortabel ist, stellt für viele ältere Menschen eine Grundvoraussetzung dar. Alle Wohnungen verfügen zudem über große Balkone, Loggien oder Dachterrassen, die das Wohngefühl weiterhin positiv prägen. Die Miethöhe ab 8,50 € pro Quadratmeter liegt angesichts der gehobenen Ausstattung etwas über dem durchschnittlichen Mietpreis in Gotha, ist aber im Vergleich zu den benachbarten Großstädten noch als moderat zu bezeichnen. Damit bietet der Neubau Brühl eine Alternative zu teurem Wohnraum in der angrenzenden Landeshauptstadt Erfurt. Der Erfolg des Projekts spricht dabei für sich – fast alle Wohnungen sind mittlerweile vermietet. Zudem ist ein Schandfleck der Altstadt verschwunden und zu attraktivem Wohnraum verwandelt worden.

Die Bemühungen zur Bereicherung der Innenstadt sind unterdessen noch nicht abgeschlossen. Im Zuge der Brühlbebauung wurde auch die Modernisierung der angrenzenden, aus den achtziger Jahren stammenden Wohnblöcke Fritzelsgasse 2–6 und Blumenbachstraße 10–16 beschlossen. Vorgesehen sind der Rückbau des fünften Geschosses in der Blumenbachstraße, die Reduzierung von ursprünglich 72 Wohnungen auf 48, die Einrichtung eines barrierefreien Zugangs sowie eine umfassende haustechnische und energetische Sanierung. Die Fertigstellung ist für November 2016 geplant. Anschließend wird ein grüner Innenhof angelegt, der die drei Gebäude verbinden wird. Das entstandene Wohnquartier trägt passend zur Anordnung den Namen Brühl-Karree.



immobilien vermieten & verwalten

6 · 2016

www.ivv-magazin.de

18. Jahrgang

A 45053

Streit um Funkprüfung
**Digitale Rauchmelder ein
Sicherheitsrisiko?** S. 12

DDIV-Branchenbarometer
**Wachsender Markt erfreut
Immobilienverwalter** S. 17



ZIA-Vize Schomberg
**Kaum Frauen in den
Führungsetagen** S. 34

Ihren
Beitrag
finden
Sie auf

Seite

22-23

