

VON DER RUINE ZUM WERTVOLLEN WOHNRAUM

GENOSSENSCHAFTLICHES BAUPROJEKT IN DER INNENSTADT



Bild 1. Planungsansicht der Wohnanlage Brühl 9–15

(Rendering: Architekturbüro Wiegand)

Alexandra Schulz

Der demografische Wandel geht auch an den Wohnungsbaugenossenschaften nicht spurlos vorbei: Die Überalterung der Gesellschaft und schwindende Einwohnerzahlen in kleinen Städten treffen sie als Vermieter von Wohnraum schwer. Die Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G. sah sich deshalb veranlasst, mit einem Neubau auf die heutigen und zukünftigen Bedürfnisse ihrer Mitglieder zu reagieren und langfristig zu investieren. Im Rahmen des Vorzeigeprojekts „Neubau Brühl“ entstanden 29 barrierefreien Wohnungen, die zeigen, wie genossenschaftliches Wohnen in Zukunft aussehen kann.

Der Brühl in der Thüringer Stadt Gotha ist ein Straßenzug mit Geschichte: Im 15. Jahrhundert erstmals erwähnt, befindet er sich direkt am Eingang zur Innenstadt und wird deshalb gern „Tor zur Altstadt“ genannt. Dort steht das im Januar 2016 vollendete wbg-Gebäude mit der Adresse

Brühl 9–15, das durch seine Fassade mit weinroten Akzenten sofort einen prägenden Eindruck hinterlässt.

Die Innenstadt als attraktiver Wohnort

Mit einem Investitionsvolumen von 5 Millionen € – davon 3 Millionen € Eigenkapital – realisierte die wbg hier eine Gesamtwohnfläche von ca. 2.000 m² mit zusätzlicher Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Bereits von außen fallen Besonderheiten wie Videosprechanlagen, Aufzug und barrierefreie Zugänge auf. Trotz der gehobenen Ausstattung des Neubaus liegt der Mietspiegel mit Preisen ab 8,50 €/m² im moderaten Bereich, wenn man ihn mit dem angrenzenden Großraum Erfurt vergleicht. Dort hat der große Bedarf nach Wohnungen in jüngster Zeit auch die Mieten in die Höhe getrieben. Nicht zuletzt deshalb bieten kleine, aber



Bild 2. Historische Ansicht der Häuser Brühl 13/15



Bild 3. Abriss der historischen Gebäude

verkehrstechnisch gut angebundene Städte wie Gotha durch die Bereitstellung von attraktivem Wohnraum eine Alternative zum Wohnen in Ballungszentren. Der Neubau im Brühl trägt seinen Teil zu diesen Bestrebungen bei und bereichert noch dazu die Innenstadt um dringend benötigte barrierefreie Wohnungen.

Mit diesem Projekt sind die Bemühungen der wbg zur Belebung der Wohnsituation in der Innenstadt jedoch noch nicht abgeschlossen. Gleichzeitig mit dem Neubau wurde auch die Sanierung und Modernisierung zweier direkt an den Brühl angrenzenden wbg-Objekte auf den Weg gebracht. Diese Wohnblöcke in der Fritzelsasse und Blumenbachstraße stammen aus den 1980er-Jahren und entsprechen sowohl von außen als auch von innen nicht mehr den heutigen Standards. Der Rückbau des fünften Geschosses in der Blumenbachstraße war zum Beispiel dadurch bedingt, dass er sich durch seine Höhe nicht in die übliche Altstadtbebauung einpasste. Beide Plattenbauten werden darüber hinaus derzeit komplett entkernt sowie haustechnisch auf den neusten Stand gebracht. Aus ursprünglich 72 Wohnungen werden 48 neue entstehen, die großzügige Grundrisslösungen bieten. Die Fertigstellung dieser Umbaumaßnahmen ist für November 2016 vorgesehen.

Der Beginn des Projekts „Neubau Brühl“

Betrachtet man den bisherigen Baufortschritt, scheint es schwer vorstellbar, dass die Adressen Brühl 9–15 vor wenigen Jahren noch baufällige Häuser waren. Ein langer und sorgfältig geplanter Weg war notwendig, um das heutige Erscheinungsbild zu schaffen.

Ganz am Anfang stand 2013 ein Hinweis der Baugesellschaft Gotha (BGG), der die Aufmerksamkeit der wbg auf die Häuserreihe im Brühl lenkte. Schon seit einiger Zeit befand sich die Genossenschaft auf der Suche nach einem Investitionsobjekt. Die einzelnen Fachwerkhäuser des Gebäudekomplexes stammen aus ganz unterschiedlichen Bauperioden und erfuhren in ihrer Historie nicht nur zahlreiche Umbauten, sondern auch vielfältige Nutzungen durch Gewerbe und Vermietung. Mit dem Auszug des letzten verbliebenen Mieters im Jahr 1999 begann eine Zeit des Leerstands, die dem Zustand der Bausubstanz nicht förderlich war. Ihr Standort jedoch erwies sich als idealer Platz für Wohnungsbau am Rande der Innenstadt und weckte damit das Interesse der wbg – der Plan, die Häuserreihe Brühl 9–15 zu einem Genossenschaftsobjekt umzuwandeln, verfestigte sich. Dafür gingen zahlreiche Gespräche mit der BGG, dem damaligen Eigentümer, voraus.

Zunächst musste der bauliche Zustand der ins Auge gefassten Objekte abgeklärt werden. Während sie von außen noch einen passablen Eindruck abgaben, belegte ein Gutachten jedoch die Einsturzgefahr – Mauerschwamm und Feuchtigkeit hatten das Mauerwerk irreparabel zerstört. Der Abriss der Häuser inklusive aller Hinterhöfe wurde in die Wege geleitet und im Frühjahr 2014 von der BGG durchgeführt. Da es sich um historische Bausubstanz handelte, die nicht zuletzt auch zum Denkmalensemble Brühl gehörte, wurden archäologische Untersuchungen des Baumaterials und des Geländes durchgeführt. Ein Experte datierte mittels Holzringanalyse einzelne Balken auf das Jahr 1525. Haus Nummer 9, das Gebäude der ehemaligen Fleischerei Purschke, offenbarte sich damit als Gothas ältestes bekanntes Fachwerkgebäude. Weitere gut erhaltene Bauteile wie eine Eingangstür und Zaunfragmente von Haus 13–15 fanden in anderen historischen Bauprojekten in der Nähe Gothas eine würdige Weiterverwendung. Mit dem Abschluss dieser vorbereitenden Arbeiten war der Weg für den Kauf des Geländes durch die wbg bereitet.



Bild 4. Die neue Wohnanlage wächst in Gothas Innenstadt



Bild 5. Hofseite des neuen Gebäudeensembles

Der planerische Anspruch: Funktion und Ästhetik vereinen

Um das bestmögliche Ergebnis für eine Neubebauung und die Kooperation aller Beteiligten zu garantieren, wurden früh alle Akteure an einen Tisch gebracht: Die wbg arbeitete eng mit Gothas Stadtverwaltung, dem Stadtplanungsamt, dem Bürgermeister und der Denkmalschutzbehörde zusammen. Am Beginn stand eine Planwerkstatt, die in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Wiegand aus Waltershausen und zwei weiteren Architekturbüros die Fassadengestaltung sowie weitere Entwurfslösungen für den städtebaulich exponierten Standort Brühl erarbeitete. Dem kam besondere Bedeutung zu, weil ein ansprechender Ersatz für die gewichenen historischen Häuser gefunden werden musste. Die endgültigen Pläne zum Bauvorhaben wurden im November 2013 schließlich zum ersten Mal der Öffentlichkeit präsentiert.

Die Anforderungen an die Planung gestalteten sich vielfältig. Ein besonders zu beachtendes Kriterium stellte die Lage dar: Gothas Altstadt steht als Gebäudeensemble unter Denkmalschutz und beherbergt eine Vielzahl historischer Schauplätze. Ein Eingriff in diese Umgebung muss mit Bedacht vorgenommen werden, um das Gesamtbild nicht zu stören. Diese Überlegungen schlugen sich im Entwurf des Neubaus nieder: Die Kubatur der früheren Bebauung wird aufgenommen und die Fassaden führen die Trauflinie der vorhandenen Häuser weiter. Auch die Gauen erinnern an das alte Erscheinungsbild. Die sparsame Farbgestaltung in verschiedenen Weiß- und Grautönen

nimmt Rücksicht auf den umliegenden historischen Bestand, erlaubt sich mit den dunkelroten Faserzementplatten jedoch auch, einen gewollten Kontrast herzustellen. Auf diese Weise fügt sich das Gebäude harmonisch in die Umgebung ein.

Neben den ästhetischen Anforderungen gibt es aber selbstverständlich auch funktionale Gesichtspunkte zu beachten. Um den Bedürfnissen einer Wohnungsbaugenossenschaft gerecht zu werden, müssen sich Hausanschlüsse und Technik auf dem neusten Stand befinden, denn das Haus wird über viele Jahre bewirtschaftet werden. Auch Kosten- und Energieeffizienz sowie der Gedanke an Nachhaltigkeit dürfen nicht vernachlässigt werden. Einen besonderen Stellenwert erhielt darüber hinaus die barrierefreie Gestaltung der Wohnungen und der Zugänge, weshalb ein Fahrstuhl sich als unverzichtbarer Bestandteil der Planungen erwies. Auch die Innenausstattung wurde entsprechend entworfen.

Das Brühl-Karree als Vorbild

Die wbg stellte sich der Herausforderung, all diese Ansprüche stimmig zusammenzuführen. Der Bauprozess gestal-

Historie des Brühlensembles

- Erstmalige Erwähnung des Straßenzugs „Brühl“ 1492.
- Haus 9–11 wurde von einem Bauhistoriker mittels Holzanalysen als das älteste bekannte Fachwerkhaus Gothas identifiziert. Über die Jahresringablesung lässt es sich in seiner Grundsubstanz auf das Jahr 1525 datieren.
- Haus 13–15 ging im Laufe seiner Geschichte durch die Hand vieler Gewerbetreibender: seit 1859–1928 verschiedene Fleischereien, seit 1930 eine Buchhandlung, 1937 eine Graveurwerkstatt und zuletzt von 1988–1999 ein Stempeldienst, danach Leerstand.
- Seit 2005 befand sich in dem verwaisten Schaufenster eine Ausstellung zur Geschichte des Straßenzuges und zu Projekten des Vereins für Stadtgeschichte Gotha.
- Abriss im Frühjahr 2014 aufgrund des katastrophalen Zustands und großräumigen Schwebmuffels.
- Weiterverwendung historischer Bauteile in anderen Projekten: Schloss Mönchhof im Stadtteil Siebleben erhielt Zaunfragmente, die Eingangstür von Haus 13 und 15 wurde in der Orangerie im Mönchpark Gothas verbaut.



Bild 6. Barrierefreie Wohnung mit breiten Türen

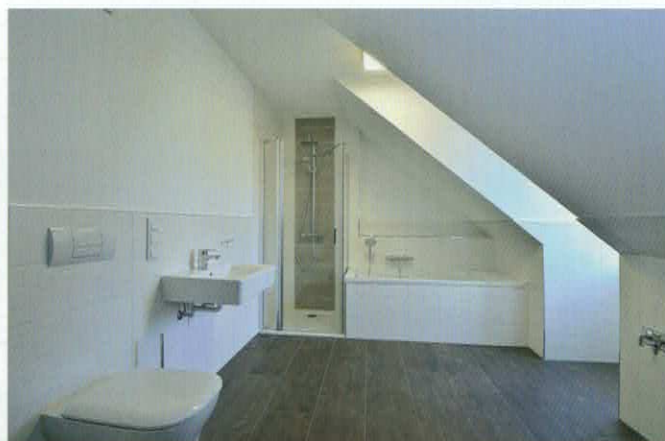


Bild 7. Barrierefreies Bad mit Wanne und Dusche



Bild 8. Eine der großzügigen Dachterrassen des Neubaus

(Fotos 2–8: wbg)

Die Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G. (wbg) ist die größte und mit 120 Jahren auch älteste Wohnungsbaugenossenschaft in Gotha. Derzeit befinden sich 2.323 Wohnungen in ihrem Bestand. Während bis vor wenigen Jahren der Fokus noch auf Erhalt und Sanierung bestehender Objekte lag, wurden mit dem Rückbau verschiedener Gebäude der erste Schritt gemacht, die Wohnsituation der Stadt nachhaltig zu verbessern. Für eines dieser Projekte, die Fritzelsgasse 8–26, wurde die wbg mit dem Deutschen Bauherrenpreis Modernisierung 2009 ausgezeichnet. Besonders der Bedarf an barrierefreien und altersgerechten Wohnungen wird in Zukunft weiter ansteigen. Der Neubau am Brühl war das erste Neubauprojekt der wbg seit über 25 Jahren.

tete sich durch die umfangreiche Vorbereitung unkompliziert und schnell – vom Spatenstich am 21. Mai 2014 über das Richtfest am 25. März 2015 bis zur Einweihung am 16. Januar 2016 vergingen nur 20 Monate. Während dieser gesamten Zeit war die wbg als Bauherr stets darauf bedacht, die Baustelle bei den Bürgern Gothas positiv zu besetzen. Aus diesem Grund wurde ein Wettbewerb zur bunten Gestaltung des Bauzaunes unter den Schulen der Umgebung ausgelobt, an dem sich diese auch zahlreich beteiligten.

Insgesamt entstanden 29 2- bis 3-Raum-Wohnungen in Größen von 55 bis 92 m² sowie eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit 33 m². Fast alle Einheiten sind mittlerweile vermietet – dieser Erfolg spricht für sich. Das mag

daran liegen, dass hier die individuellen Situationen vieler Genossenschaftsmitglieder bedacht wurden. Fußbodenheizung, ein eigener Parkplatz, Sprechanlagen mit Video, barrierearme Zugänge, ebenerdige Duschen, ein Fahrstuhl und vieles mehr sind Annehmlichkeiten für junge Mieterfamilien, gleichzeitig aber Voraussetzungen für ältere Menschen oder Rollstuhlfahrer. Alle Wohnungen verfügen zudem über große Balkone, Loggien oder Dachterrassen, die das Wohngefühl nachhaltig positiv prägen. Ein weiterer Teilabschnitt wird im Jahr 2017 abgeschlossen sein: Nach der geplanten Fertigstellung des Sanierungsensembles Fritzelsgasse/Blumenbachstraße soll ein begrünter Innenhof die Gebäude mit dem Brühl verbinden. Für das entstandene Wohnquartier wurde passend zur Anordnung der Name „Brühl-Karree“ gewählt.

Die wbg hat sich zum Ziel gesetzt, positiv zur Stadtentwicklung – insbesondere in der Innenstadt – beizutragen. Ihr erstes Neubauprojekt seit der Wende 1990 wurde in diesem Sinne nicht nur erfolgreich realisiert, sondern setzt auch Maßstäbe für bezahlbaren, modernen und barrierefreien Wohnraum. Da vielerorts im genossenschaftlichen Wohnungsbau über kurz oder lang neue Wege eingeschlagen werden müssen, dient dieses gelungene Bauprojekt als Vorbild für die Zukunft.

Bautafel

Wohnanlage Brühl 9–15, Gotha

- Bauherr: Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e. G. (wbg)
- Architekt: Architekturbüro Jürgen Wiegand, Waltershausen
- Tragwerksplaner: L + H Ingenieure, Jena OT Krippendorf
- Bauvolumen: 27 2- bis 3-Raum-WE 55–70 m², 2 3-Raum-WE 80–92 m², Gewerbeeinheit 33 m²
- Wohnungsausstattung: barrierefrei, Fahrstuhl, Parkett und Fußbodenheizung, Bäder mit Wanne und ebenerdiger Dusche, Balkone und Loggien, Videosprechanlagen
- Mietpreis: ab 8,50 €/m²
- Investitionsvolumen: 5 Millionen € (EK 3 Millionen €, 2 Millionen € kap. Marktdarlehen DKB)
- Bauzeit: 21 Monate

Weitere Informationen:

Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e. G. (wbg)

Breite Gasse 11, 99867 Gotha

Tel. (03621) 30 77-0, Fax (03621) 30 77 77

info@wbg-gotha.de, www.wohnungsbaugenossenschaft-gotha.de