

Genossenschaftliches Bauen in der Innenstadt

Der Neubau in Gothas Brühl



Der Umgang mit gesellschaftlichen Veränderungen beschäftigt als Kernthema der Stadtentwicklung auch die Wohnungsbaugenossenschaften.

Mit diesem Wissen arbeitet die Wohnungsbaugenossenschaft Gotha (WBG) seit 1990 kontinuierlich an der Optimierung ihres Wohnungsangebots. Seit der Wende reduzierte sie ihren Bestand durch Abriss und Verkauf um über 700 Wohnungen, von denen sich ein Großteil in den Randlagen der Stadt befand. Heute konzentriert sich die Genossenschaft auf Investitionen im Stadtzentrum. Im Zuge der Überlegungen zur Innenstadtentwicklung beschloss man deshalb die Umsetzung eines Neubaus in zentraler Lage. Auf diese Weise entstand in einer mehr als dreijährigen Planungs- und Bauphase ein barrierefreies Wohngebäude im „Brühl“, am Rande der historischen Gothaer Altstadt. Mit einem Investitionsvolumen von 5 Millionen Euro – davon 3 Millionen Eigenkapital – wurden 29 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit auf insgesamt rund 2000 Quadratmetern geschaffen. Die Zwei- bis

Dreiraumwohnungen mit einer Größe von 55 bis 70 Quadratmetern, zwei Dreiraumwohnungen mit einer Größe von 80 bis 92 Quadratmetern und das Ladenlokal mit einer Größe von 33 Quadratmetern stehen den potenziellen Mietern seit Januar 2016 zur Verfügung. An die Stelle einer baufälligen Ruine trat so ein ansprechendes und modernes Wohnhaus.

Bauen mit Anspruch

Bei der Ausstattung der Wohnungen im Brühl standen vor allem die Mitgliederinteressen im Fokus. Große Balkone, Loggien oder Dachterrassen in allen Einheiten schaffen ein offenes und positives Wohngefühl. Fußbodenheizung, ein eigener Parkplatz, Sprechanlagen mit Video, barrierearme Zugänge, ebenerdige Duschen, ein Fahrstuhl und viele weitere Vorzüge sind darüber hinaus wichtige Bestandteile des Wohnkonzepts. Ziel ist es, damit ein möglichst breites Spektrum an Personen anzusprechen: Denn was Annehmlichkeiten für die junge Mieterfamilie darstellen, sind gleichzeitig Voraussetzungen für viele ältere Menschen oder Bewohner mit Han-

dicap. Der Mietpreis ab 8,50 Euro pro Quadratmeter liegt angesichts der gehobenen Ausstattung etwas über dem durchschnittlichen Mietpreis in Gotha, jedoch immer noch deutlich unter dem Mietspiegel der nahen Landeshauptstadt Erfurt. Voraussetzendes Bauen wird angesichts eines anhaltenden Rückzugs von den Stadträndern in die Innenstädte und den Herausforderungen des demografischen Wandels immer bedeutsamer. Der Bedarf an hochwertigen, modernen und vor allem barrierefreien Wohnungen für alle Generationen wächst stetig. Indem Alt und Jung gleichermaßen angesprochen werden, setzt sich die WBG mit dem Neubauprojekt im Brühl für eine langfristige Anpassung an die Bedürfnisse ihrer Mitglieder ein. Damit trägt sie maßgeblich zur Stärkung der 46.000 Einwohner zählenden Residenzstadt Gotha als Alternative zum Großraum Erfurt bei.

Bevor dieses Vorzeigeprojekt der WBG im Januar 2016 eingeweiht werden konnte, galt es viele Hürden zu überwinden. Die Herausforderungen des Projekts ergaben sich zum einen aus dem eigenen An-



Dachterrasse

spruch, zukunftsfähig zu bauen, und zum anderen aus den Bedingungen vor Ort. Die besonderen Anforderungen des Standorts erforderten eine Anpassung an das Gesamtbild der Altstadt, gleichzeitig mussten jedoch auch die Ansprüche einer Genossenschaft als wirtschaftliches Unternehmen erfüllt werden. Dieser funktionale Aspekt stand stets im Fokus der Überlegun-

gen, um über Jahre hinweg eine effiziente Bewirtschaftung gewährleisten zu können. Für die fachgerechte Umsetzung des Projekts Neubau Brühl wurden verschiedene Unternehmen und Entscheidungsträger der Stadt an einen Tisch geholt. In einer Planwerkstatt erarbeitete die WBG gemeinsam mit dem Architekturbüro Wiegang aus Waltershausen und zwei weiteren

Architekturbüros sowie Gothas Bürgermeister, der Denkmalschutzbehörde und dem Stadtplanungsamt die Fassadengestaltung und weitere Entwurfslösungen für den städtebaulich exponierten Standort Brühl. Die endgültigen Pläne zum Bauvorhaben wurden im November 2013 schließlich zum ersten Mal der Öffentlichkeit präsentiert. ▶



Ansicht eines barrierefreien Badezimmers



Historische Ansicht

Neues Leben für einen Ort mit Geschichte

Bevor mit der Realisierung des Projekts begonnen werden konnte, musste der Zustand der Häuser Brühl 9 bis 15 geprüft werden, die sich am vorgesehenen Bauplatz befanden. Die einzelnen Objekte und Anbauten des Gebäudekomplexes stammen aus verschiedensten Bauphasen vom Mittelalter bis zur Gründerzeit. Dementsprechend vielfältig wurden sie über die Jahre als Mietshäuser oder auch als Geschäftsräume kleiner Unternehmen genutzt. Als 1999 die letzten Bewohner die Gebäudereihe verließen, waren sie durch den anschließenden langjährigen Leerstand dem Verfall preisgegeben. Erst 2013 rückten die Häuser wieder ins allgemeine Interesse, als die WBG sich nach Investitionsobjekten umsah. Schnell wurde jedoch deutlich, dass eine Sanierung des Gebäudekomplexes nicht mehr zu leisten war. Der damalige Eigentümer, die Baugesellschaft Gotha (BGG), stellte in einem Gutachten die Baufälligkeit aufgrund großflächigem Befalls durch Mauerschwamm sowie gravierender Feuchtigkeitsschäden fest. Da die Gebäude nicht als Einzeldenkmale geschützt waren, veranlasste die BGG den Abriss der historischen Häuser und führte diesen im Frühjahr 2014 durch. Archäologische Untersuchungen am Gelände und an der Bausubstanz offenbarten eine Überraschung: Haus Nummer 9 konnte anhand einer Holzanalyse auf das Jahr 1525 datiert werden und ist damit nachweislich das älteste bekannte Fachwerkhäuser Gothas. Andere wertvolle Elemente wie ein Zaun oder eine Eingangstür fanden in historischen Bauprojekten rund um Gotha ihre Wiederverwendung.

Nach dem Abriss war der Weg für den Neubau am Brühl geebnet. Die Genossenschaft erwarb das Grundstück von der BGG und vollzog am 21. Mai 2014 den ersten Spatenstich. Danach ging es zügig voran: Das Richtfest konnte im März 2015 gefeiert und das Haus für die Mieter im Januar 2016 feierlich eröffnet werden. Das Ergebnis besitzt Wiedererkennungswert: Die Putzfarben Weiß und Grau wurden mit kontrastierenden dunkelroten Faserzementplatten ergänzt, um einen modernen Akzent in der Farbgestaltung zu setzen. Gleichzeitig finden sich Elemente der Umgebungsbebauung in der Gestaltung wie-

der: die Gauben, die Höhe des Gebäudes und die Kubatur, angelehnt an die ursprünglichen Bebauung, erinnern an das alte Fassadenbild. Damit wurde am „Tor zur Altstadt“ ein würdiger Ersatz für einen historischen Gebäudekomplex geschaffen, der bis dahin einen städtebaulichen Schandfleck darstellte. Nach der Bauzeit von 21 Monaten herrscht nun aber keineswegs Stillstand: auch die an den Brühl anschließenden WBG-Objekte Fritzelsgasse 2 bis 6 und Blumenbachstraße 10 bis 16 werden durch Rückbau und Sanierung modernen Standards angepasst. Eine umfassende haustechnische und energetische Sanierung sowie die Einrichtung barrierefreier Zugänge in den noch aus den 80er-Jahren stammenden Wohnblöcken schaffen weiteren attraktiven Wohnraum für die Mitglieder der Genossenschaft. Nach der geplanten Fertigstellung Ende 2016 wird ein begrünter Innenhof die drei Gebäude verbinden. Das entstandene Wohnquartier wird passend zu seiner Anordnung „Brühl-Karree“ genannt.

Der erste Neubau der Genossenschaft seit der Wende 1989 ist ein Vorzeigeprojekt, dessen Erfolg für sich spricht – fast alle Einheiten konnten zum heutigen Stand bereits vermietet werden. Das gesamte Projekt Brühl-Karree soll ein Zeichen für modernes, barrierefreies und bezahlbares Wohnen in Gotha setzen.

www.wohnungsbaugenossenschaft-gotha.de/wohnungsfinder/neubaubruehl/

