

## Ein zukunftsorientiertes Projekt im genossenschaftlichen Wohnungsbau Neubau im Herzen der Gothaer Innenstadt

Gotha – eine Mittelstadt im Zentrum Thüringens – muss sich wie viele andere Städte Deutschlands Gedanken um Stadtentwicklung und demografischen Wandel machen. Um innerstädtisch barrierefreien Wohnraum zu schaffen, entschloss sich die Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G. (wbG) zu einem Neubau in der Altstadt der Residenzstadt. Im Februar wurde er fertiggestellt.



**Alexandra Schulz**  
Pett PR Strategische  
Unternehmenskommunikation  
Gotha

Mit einem Investitionsvolumen von 5 Mio. € wurde im historischen Brühl Gothas eine Gesamtwohnfläche von rund 2.000 m<sup>2</sup> durch Neubau geschaffen, die sich auf 29 barrierefreie Wohnungen und eine Gewerbeeinheit verteilen. Planung und Umsetzung dieses Projekts stellten eine große Herausforderung für alle beteiligten Akteure dar, denn der Eingriff in die Altstadt sollte möglichst schonend erfolgen. Außerdem galt es, einen würdigen Ersatz für den historischen Gebäudekomplex Brühl 9, 11, 13/15 zu schaffen, dessen Fachwerkgebäude aufgrund von irreparablen Mauerwerksschä-

den abgerissen werden mussten. Das entstandene Wohngebäude ist das erste Neubauprojekt der wbG seit 1990 und setzt neue Maßstäbe für bezahlbaren, modernen und barrierefreien Wohnraum.

### Vorausschauend bauen für die Region

Der demografische Wandel ist auch in Gotha ein prägender Faktor, den die wbG bei der Planung und Bewirtschaftung von Wohnraum zu berücksichtigen hat. Der Bedarf an hochwertigen, modernen und vor allem barrierefreien Wohnungen für alle Generationen wächst stetig. Im Hinblick auf die Stadtentwicklung ist dieses wbG-Projekt also auch ein erster Schritt zur Stärkung Gothas als Alternative zum teuren Wohnraum im angrenzenden Großraum der Landeshauptstadt Erfurt. Erfolge bei Rückbau und Modernisierung anderer Genossenschaftsobjekte konnten schon früher verzeichnet werden. Bereits 2010 erhielt die wbG

den „Deutschen Bauherrenpreis Modernisierung 2009“ für die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der Fritzelsgasse 8-22. Damit wurden neue Wohnqualitäten am Rande der historischen Altstadt geschaffen. Dieser Hintergrund ermutigte das Planungsteam, ein ambitioniertes Projekt wie den Brühl-Neubau anzugehen. Dabei galt es, einen großen Planungsaufwand zu bewältigen, für den die wbG sich frühzeitig Kooperationspartner suchte. Am Anfang stand eine Planwerkstatt, an der sich neben dem Architekturbüro Wiegand aus Waltershausen und zwei weiteren Architekturbüros auch Gothas Bürgermeister, die Denkmalschutzbehörde und das Stadtplanungsamt beteiligten. Zudem wurden zahlreiche Gespräche mit der städtischen Baugesellschaft Gotha GmbH (BGG) geführt, die damals noch Eigentümer der ins Auge gefassten Objekte war. In enger Zusammenarbeit mit Denk-



Die historischen Gebäude – darunter das älteste Fachwerkhaus Gothas – mussten leider abgerissen werden. Eine Folge von Bauschäden aufgrund langjährigen Leerstands

### HISTORIE DES BRÜHLEMBLES

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** beherbergte im Laufe seiner Geschichte viele Gewerbetreibende: seit 1859-1928 verschiedene Fleischereien, seit 1930 eine Buchhandlung, seit 1937 eine Graveurswerkstatt 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 großräumigem Schwammbefall.



Unweit des Hauptmarkts im historischen Zentrum der Residenzstadt Gotha errichtete die wbg moderne, barrierefreie Wohnungen

malschutz, BGG und Stadtverwaltung entstand auf diese Weise die Konzeption für Kauf, Abriss und Neubau der Gebäude Brühl 9-15. Im November 2013 präsentierte die wbg die Pläne des Projekts zum ersten Mal der Öffentlichkeit.

#### Vision für einen Ort mit Geschichte

Ein solcher Eingriff in die Altstadt sollte behutsam und durchdacht angegangen werden. Der 1482 erstmals erwähnte Straßenzug Brühl liegt im Denkmalensemble „Altstadt“ und stellt das Tor zur ebenjener dar. Durch seine repräsentative Lage ist eine besondere Berücksichtigung von Bausubstanz und Umgebungsbebauung wichtig. Zunächst stand deshalb die bauliche Bewertung der Gebäudereihe Brühl 9-15 im Fokus. Durch jahrelangen Leerstand hatte die Bausubstanz aller Teilgebäude enormen Schaden erlitten. Ein von der Baugesellschaft Gotha in Auftrag gegebenes Gutachten bestätigte irreparable Schäden durch Feuchtigkeit und Mauerschwamm. Die Häuser waren bereits in so schlechtem Zustand, dass eine akute Einsturzgefahr bestand und das Betreten nicht mehr möglich war. Die BGG übernahm den Abriss der Häuser einschließlich ihrer Hinterhöfe. Dieser wurde im Frühjahr 2014 vollzogen. Mit dem Ende der Abrissarbeiten und archäologischen Grabungen hatte die BGG ihren Teil des Vertrages erfüllt.

Die wbg erwarb das Grundstück und nahm sich der Aufgabe an, einen Ersatz für das – wie sich bei der Analyse der Holzbalken herausstellte – vermutlich älteste Haus Gothas zu schaffen. Die

Altstadt sollte durch den Neubau geprägt und nachhaltig gestaltet, gleichzeitig das historische Umfeld jedoch nicht gestört werden. Die Herausforderung bestand darin, eine städtebauliche und architektonisch anspruchsvolle Lösung für die Neubebauung der Grundstücke zu finden, die aber auch den funktionellen und wirtschaftlichen Anforderungen der Genossenschaft Rechnung trägt. Im Zuge dessen wurde auch die Modernisierung der angrenzenden Wohnblöcke Fritzelsgasse 2-6 und Blumenbachstraße 10-16 beschlossen, die im November 2016 abgeschlossen sein soll. Dazu gehören der Rückbau des fünften Geschosses in

der Blumenbachstraße, die Reduzierung von ursprünglich 72 Wohnungen auf 48, ein barrierefreier Zugang sowie eine umfassende haustechnische und energetische Sanierung.

#### Von der Ruine zum wertvollen Wohnraum

Am 21. Mai 2014 erfolgte nach langer Vorbereitungsphase der erste Spatenstich des Bauvorhabens „Neubau Brühl“. Um das Bild der historischen Altstadt während der Bauzeit nicht zu stark zu stören, wurde ein Wettbewerb zur Gestaltung eines ansprechenden Bauzaunes ausgelobt. Die Schulen der Stadt reichten ihre Entwürfe ein ►



Die Badezimmer weisen i. d. R. eine Badewanne sowie eine barrierearme Dusche auf



Die historischen Gebäude wurde samt Nebengebäuden noch durch den Voreigentümer - die städtische BGG - abgerissen



Im Herzen der Stadt Gotha schuf die wbg modernen, weitgehend barrierefreien Wohnraum. Im Rahmen der umfassenden Erneuerung des umliegenden wbg-Bestands entstand auch ein gemeinsamer Wohnhof

## DIE WBG

Die Wohnungsbaugenossenschaft Gotha e.G. (wbg) ist die größte und mit 120 Jahren auch älteste Wohnungsgenossenschaft Gothas. Derzeit befinden sich 2.323 Wohnungen in ihrem Bestand. Während bis vor wenigen Jahren der Fokus noch auf Erhalt und Sanierung bestehender Objekte lag, wurde 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 2009 mit dem Deutschen Bauherrenpreis Modernisierung ausgezeichnet.

Besonders der Bedarf an barrierefreien und altersgerechten Wohnungen wird künftig weiter ansteigen. Der Neubau am Brühl war das erste Neubauprojekt der wbg seit über 25 Jahren. Er erweitert den Bestand der stark nachgefragten Wohnungstypen und trägt zur Attraktivität des Wohnstandorts Innenstadt bei.



Weitere Informationen:  
[www.wohnungsbaugenossenschaft-gotha.de](http://www.wohnungsbaugenossenschaft-gotha.de)

## BRÜHL 9-15

- 27 2- bis 3-Raum-Wohnungen mit einer Größe von 55-70m<sup>2</sup>
- zwei 3-Raum-Wohnungen mit einer Größe von 80-92m<sup>2</sup>
- Mietpreis ab 8,50 €/m<sup>2</sup>
- Gewerbeinheit (Büro/Ladenlokal) mit einer Größe von 33 m<sup>2</sup>
- Investitionsvolumen: 5 Mio. € (EK 3 Mio. €, 2 Mio. kap. Marktdarlehen)
- Bauzeit: 21 Monate
- Ausstattung der Wohnungen:
  - barrierefrei
  - Fahrstuhl
  - Parkett und Fußbodenheizung
  - Badezimmer mit Wanne und ebenerdiger Dusche
  - Balkone und Loggien
  - Videogegensprechanlagen

und gestalteten während der Bauphase den Zaun bunt und attraktiv.

Nach zehn Monaten konnte am 26. März 2015 Richtfest gefeiert werden, bevor Anfang 2016 die Einweihung des Neubaus erfolgte. Das gesamte Projekt nahm von der ersten Idee bis zum Einzug der Mieter etwa drei Jahre in Anspruch - die reine Bauzeit betrug 21 Monate. Bauherr und Planern gelang es mit diesem Neubau, ein wichtiges Stück der Gothaer Innenstadt wiederherzustellen, da der Neubau in seiner Gestaltung an die ursprüngliche städtebauliche Situation erinnert: Das neue Gebäude nimmt die Kubatur der früheren Bebauung auf und seine Fassaden führen die Trauflinie der vorhandenen Häuser weiter. Die sparsame Farbgestaltung in verschiedenen Weiß- und Grautönen nimmt Rücksicht auf den umliegenden historischen Bestand, während die als Akzent verwendeten dunkelroten Faserzementplatten einen gewollten Kontrast herstellen.

Doch nicht nur neue Wohnungen und Gewerbeflächen sind entstanden - inmitten der Innenstadt verbindet eine einladende Grünzone alle drei wbg-Objekte. Dieses Brühlkarree bietet nicht nur eine neue Wohnqualität, sondern rundet darüber hinaus auch die Verschönerung der Innenstadt ab. Das neue Bauensemble dient der wbg als Vorbild für Überlegungen zur Zukunft des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Vermietungserfolg und Kundeninteresse sprechen dabei für sich: Bis auf wenige Einheiten sind bereits alle Wohnungen vergeben. ■