

# ZUSAMMEN GEBAUT

LANDESWETTBEWERB 2016

# WOHNEN

BEZAHLBAR, VIELFÄLTIG, ATTRAKTIV

# Wohnen nach Maß

Die Vereinigten Wohnstätten 1889 besitzen stattliche Quartiere, die ihren Bewohnern hohen Komfort bieten und das Stadtbild prägen. Auf das architektonische Erbe sind die Genossenschaftler stolz. Die Maxime der Architekten war es stets, Wohnungszuschnitte und Ausstattung auf die Zielgruppen abzustimmen und sich dabei an den jeweils vorherrschenden Baustilen zu orientieren. Davon zeugen die historistischen Gebäude, die Ende des 19. Jahrhunderts entstanden und die Häuser aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg. Anfang der 1930er Jahre prägte der „aufgeklärte Traditionalismus“ den Stil der Bauten - lokale Bautradition gepaart mit Elementen der Moderne. Nach dem Zweiten Weltkrieg lag der Schwerpunkt einerseits auf dem Wiederaufbau des Bestandes, andererseits entstanden zeittypische Mehrfamilienhäuser, teilweise in Zeilenbauweise. In jüngster Zeit finden sich bei den Stadtvillen auch Elemente postmoderner Architektur.

Die 1889 achtet auf den Wandel in ihrer Bewohnerschaft. Familien und ältere Menschen bilden in den 4500 Wohnungen die Mehrheit.

Die Wohnungen in den Altbauten waren früher vorwiegend für Familien gedacht. Zum Teil leben dort aber heutzutage alleinstehende ältere Menschen. Die 1889 bietet ihnen altengerechte Wohnungen an. Dadurch werden große Wohnungen für Familien frei. So verändern sich die Grundrisse der Wohnungen nach und nach gemäß den Bedürfnissen der Zielgruppen was die Genossenschaft als eine ihrer zentralen Aufgaben ansieht. Der Altbau in der Goethestraße 154 ist dafür ein aktuelles Beispiel. Dort entstanden barrierearme Wohnungen für ältere Menschen, die ursprüngliche Fassade wurde soweit möglich wiederhergestellt.

In den vergangenen 22 Jahren errichteten die Vereinigten Wohnstätten 75 neue Wohngebäude. Im Vergleich zu aufwendigen Sanierungen sind Neubauten nicht unbedingt teurer. Und sie ermöglichen es der Genossenschaft, auch Mehrgenerationenhäuser zu bauen, die ältere und jüngere Menschen zusammenbringen. Etwa in der Samuel Beckett-Anlage 12, einem viel beachteten Modellprojekt. Dabei wurden zur Finanzierung auch innovative Finanzierungsinstrumente, wie Mieterdarlehen und Dauerwohnrechte eingesetzt. Wohnen nach Maß, so könnte die genossenschaftliche Zukunft aussehen.

# Goethestraße 154

Am Anfang stand eine Utopie, der Wunsch nach „Licht, Luft und Sonne, nach einem freien, schönen Wohnen“. So steht es in der Satzung des 1892 gegründeten Arbeiter-Bauvereins in Cassel, einer Ursprungs-Genossenschaft der Vereinigten Wohnstätten 1889. Der Verein wollte mit genossenschaftlichen Mitteln der Wohnungsnot begegnen und angemessene Heimstätten für seine Mitglieder schaffen. Das größte Bauprojekt des Vereins entstand in den 1920er Jahren an der damaligen Kaiserstraße, heute Goethestraße, als Teil einer Wohnanlage, die die Genossenschaft sowie zwei gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften nach den Entwürfen der Architekten Fritz Catta und Otto Groth bauten. 1929 und 1930 errichtete der Arbeiter-Bauverein 225 Wohnungen in der Goethestraße 124-154 und in der Friedrich-Ebert-Straße 215-239. Architektonisch setzten die fünfgeschossigen Gebäude mit ihren auffallenden Walmdächern Akzente. Der damalige Kasseler Stadtbaurat Erich Labes bezeichnete den Baustil als "aufgeklärten Traditionalismus". Architekt Clemens Kober, der 2013 die Sanierung eines Wohnhauses dieser Siedlung in der Goethestraße 154 betreute, schätzt die Formensprache der damaligen Planer.

„Es war ein Versuch, die Moderne einzubeziehen.“ Für die Bewohner waren solche Fragen zweitrangig. Was sie anzog war der Komfort. Die Wohnungen waren hell und großzügig geschnitten, ausgestattet mit Bädern, Kellern, Mansardenzimmern sowie Linoleum als Bodenbelag. Auf ein Novum im Wohnungsbau geht der Geschäftsbericht des Arbeiter Bauvereins aus dem Jahr 1929 ausführlich ein. „Die Wohnungen dieser Baugruppen werden zentral beheizt“, heißt es da erkennbar stolz. An die Heizung gekoppelt war die Warmwasserversorgung aller Haushalte, auch das für damalige Verhältnisse ein großer Komfort. Noch heute kann man in den riesigen, etwa sieben Meter hohen Kohlebunker unter der Erde steigen, in dem die Zentralheizung befeuert wurde. Licht, Luft, schönes Wohnen - das Quartier an der Goethestraße kam dem Ideal des Arbeiter-Bauvereins ziemlich nah. Es wurde ein begehrtes Domizil, wie alte Adresslisten zeigen. Beamte, Ingenieure und andere

# Goethestraße 154

Angehörige des Mittelstands zogen hier ein. Die Genossenschaft hieß zwar Arbeiter-Bauverein, doch mehr als ein Drittel ihrer Mitglieder waren Handwerker und Beamte. Und vor allem sie konnten sich die Wohnungen leisten, die damals im Vorderen Westen städtebaulich prägend waren. Wer hier eine Wohnung bezog, blieb oft lange.

Dann kam der Zweite Weltkrieg und das Haus in der Goethestr. 154 blieb nicht davon verschont. Bei einem Bombenangriff wurde das Haus schwer beschädigt. Die Wohnungen waren weitgehend zerstört. Fenster und Türen fehlten, die Tapeten hingen herunter. Lange Zeit lagen Schutt, Steine und verkohlte Balken auf den Wohnungsdecken. Es dauerte mehrere Jahre, bis die Kriegsschäden am Haus beseitigt waren. Nach und nach wurden das Dach, die Fenster und Wohnräume erneuert. 1950 versorgte die Zentralheizung die Bewohner wieder mit Wärme und warmem Wasser. In den folgenden Jahrzehnten wurde das Haus mit neuen Fenstern, Wasser- und Heizungsleitungen modernisiert. Doch vor einigen Jahren war klar, dass das Gebäude gründlich saniert werden musste. Die Vereinigten Wohnstätten 1889 reagierten damit auf den Bedarf an Investitionen in den Bestand und auf die Mitgliederentwicklung. Das Ziel war es, alte Gebäude-Ensembles zu erhalten und sie den Bedürfnissen der Bewohner anzupassen. In die Goethestraße 154 sind ältere Menschen eingezogen, die sich für ihren Lebensabend ein überschaubares Refugium wünschten und dafür ihre großen Wohnungen in anderen Häusern der 1889 verließen. So wurde dringend benötigter Wohnraum für Familien frei, die Platz für sich und ihre Kinder brauchen. Der Mehrwert der genossenschaftlichen Strategie steckt also nicht nur in der hochwertig sanierten Bausubstanz. Ältere Mitglieder und Familien bezogen Wohnungen, die ihren Vorstellungen entsprachen, ein altes Wohnquartier wurde aufgefrischt, der Wohnwert stieg. In der Goethestraße 154 wurde seit Anfang 2013 das alte Antlitz des Gebäudes wiederhergestellt. Mit Kratzproben legten Experten die Originalfarben von Haustür, Fassade und Sockel frei.

# Goethestraße 154

An den Ecken wurden wieder die charakteristischen Sprossenfenster eingesetzt, mit denen die Planer vor gut 80 Jahren ästhetische Akzente setzten. Architekt Clemens Kober studierte die alten Baupläne, um sich über den ursprünglichen Zustand des Hauses und die Wohnungsgrößen zu informieren. Fachleute prüften die Belastbarkeit der alten Bausubstanz. Dazu unternahm etwa eine Firma zwei Wochen lang Zugversuche mit Dübeln. Das war auch erforderlich, um den enormen Anforderungen des Brandschutzes zu genügen. Aktuellen Standards entspricht auch die Wärmedämmung. Jede Wohnung verfügt über eine dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung. Das spart eine Menge Energie. Die größten Eingriffe erfolgten jedoch im Innern des Gebäudes. Die Wohnungen wurden neu zugeschnitten. Auf jeder Etage befinden sich jetzt drei statt zwei Wohnungen. 15 sind es insgesamt, jeweils 60 bis 70 Quadratmeter groß. Dort, wo einst der Schornstein stand, wurde ein Aufzug eingebaut. Der Aufzug gehört zu den baulichen Veränderungen, die das Haus barrierearm machen. Keine Stufen, keine Schwellen, breite Durchgänge - das war das Ziel. Die Bewohner sollen sich auch dann noch problemlos in ihren Wohnungen bewegen können, wenn sie vielleicht nicht mehr so mobil und möglicherweise auf einen Rollstuhl angewiesen sind. Deshalb gibt es offene Wohnbereiche, leichtgängige Schiebetüren und bodengleiche Duschen. Alles Dinge, die älteren Menschen den Alltag erleichtern.

Die Vereinigten Wohnstätten 1889 machten es möglich – Wohnen nach Maß!

[ Quelle: Festzeitschrift – WERTE 125 Jahre genossenschaftliches Leben]

# BGF, BRI und Wohnfläche

- Brutto Geschossfläche = BGF 1.687 m<sup>2</sup>
- Brutto Rauminhalt = BRI 5.333 m<sup>3</sup>
- Wohnfläche = Wfl. 790 m<sup>2</sup>

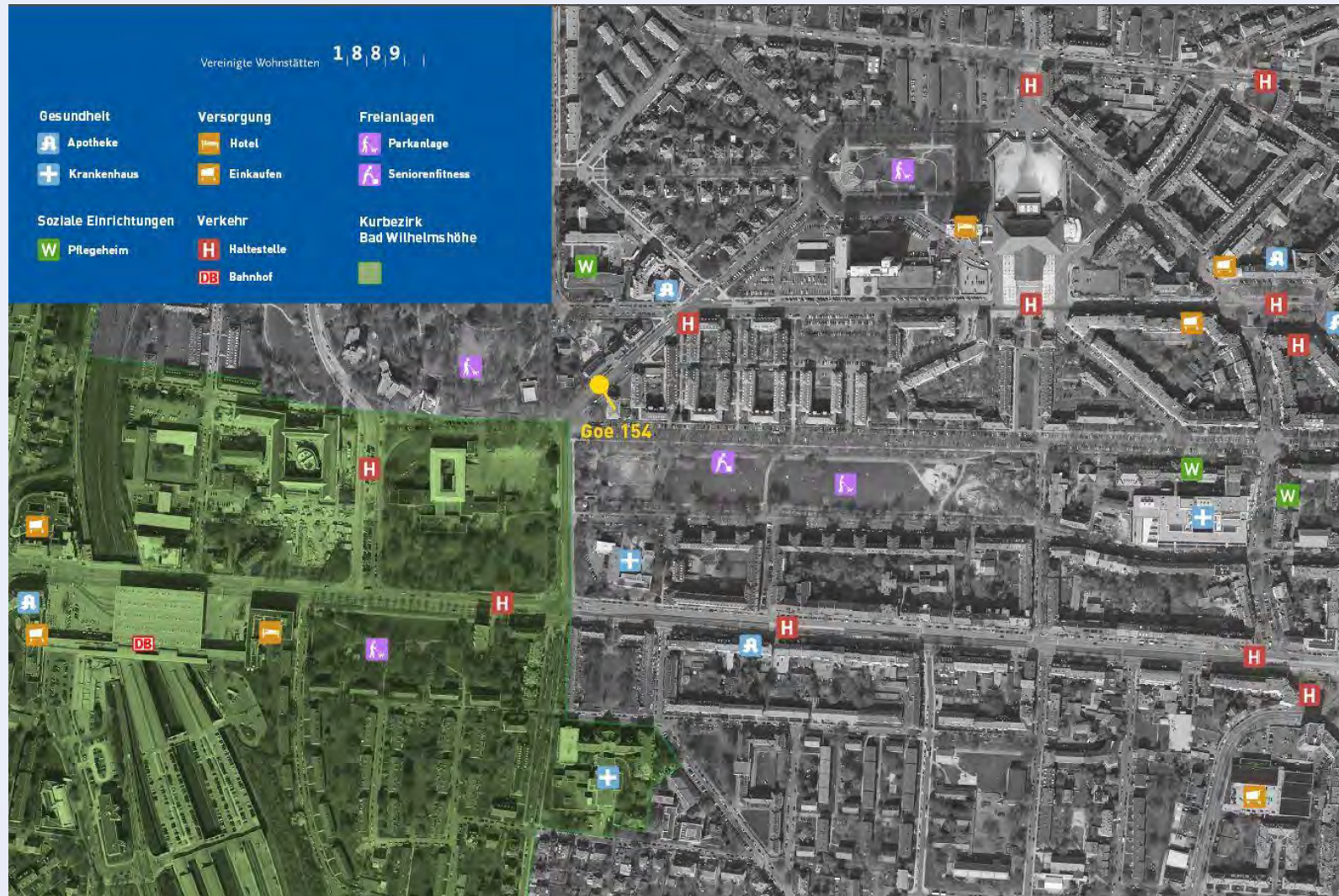
# Weitergabe Kosteneinsparung

Die Kosteneinsparungen, durch ein WDVS System und durch eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, kommen ausschließlich den einzelnen Mietern der Goethestraße 154 zu Gute.

Die Warmwasserbereitung wird über einen Wärmetauscher (Heizung) gewährleistet.

Das Nutzerverhalten ist ausschlaggebend.

# Lageplan / städtebauliche Einbindung

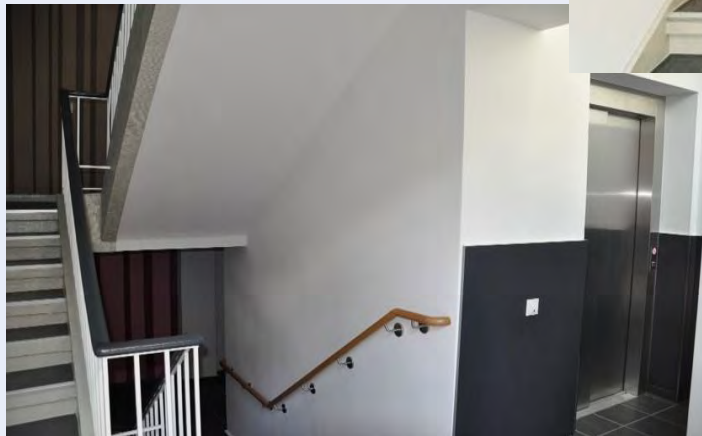
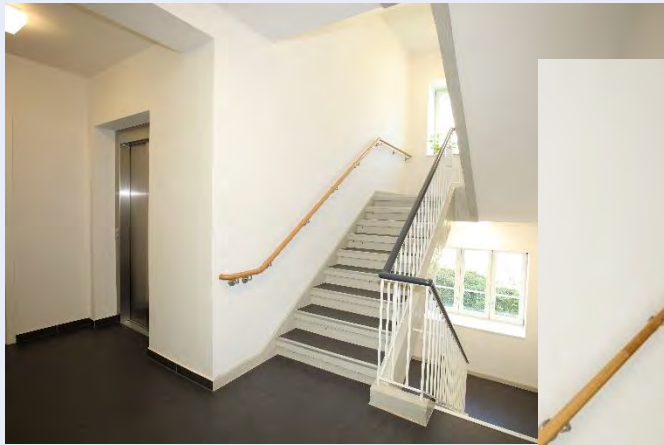


# Differenzierte Darstellung alt / neu

# Außendarstellung



# Innendarstellung



# Prozess

Mieter aus dem Umkreis der Goethestr. 154, die über 60ig waren, Mieter die sich auf Grund eines Artikels in unserer Mieterzeitschrift angesprochen fühlten, wurden vor Beginn der Bauarbeiten angeschrieben.

Für die interessierten zukünftigen Mieter wurde ein Infonachmittag veranstaltet. Später, nachdem die Mieter feststanden, eine Veranstaltung zum Kennenlernen und eine Baustellenbesichtigung.

Die gute Nachbarschaft entstand in Eigeninitiative. Jeder hilft jeden.

## Ein ganzes Leben bei der 1889...

... ermöglichen wir in jedem unserer großen Quartiere mit neuen „Bausteinen“. Ein Einblick mit Ausblick.

### »Unsere älteren Mieter sollen es leicht und bequem haben«

Schon lange ausseren, wird nun aus der Goethestraße 154 ein barrierearmes Haus mit 15 Wohnungen.

Nach und nach »entwölkert« sich vor dem Hintergrund des lange geplanten Umbaus das Haus am Ende der Goetheanlage, und auch der Nachbarschaftstreff West hat sein neues Zuhause gefunden. Mittlerweile sind die Vorarbeiten in vollem Gange, um auch im Vorderen Westen das Konzept für ein Wohnen in allen Lebensphasen unter dem Dach der 1889 voranzubringen.

»Aus zehn mach 15« lautet die Devise für den barrierearmen Umbau, der bis zum Frühjahr 2014 dauern wird. Die Grundrisse des unter Ensemble-Schutz stehenden Hauses verändern sich so, dass es pro Etage in Zukunft drei, statt wie bisher zwei Wohnungen geben wird. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen gut 50 und 70 Quadratmetern.

Barrierearm bedeutet konkret: alle Wohnungen können auch per Fahrstuhl erschlossen werden, der Weg zum Haus kommt ohne Stufen aus, es gibt keine Schwellen innerhalb der Wohnung, die Duschen sind bodengleich, Lichtschalter und Steckdosen sind so angebracht, dass sie bequem erreichbar und optisch abgesetzt sind.

Gut 1,5 Mio. Euro nimmt die 1889 für den Umbau in die Hand. Über das Abschaffen von Barrieren hinaus setzt die Genossenschaft auch auf die energetische Erhöhung des Gebäudes. Damit die Heizkosten in Zukunft überschaubar bleiben, werden die Außenwände gedämmt, und es wird ein Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung geben, wie Dirk Eiser, Leiter der Technikabteilung berichtet. »Unsere älteren Mieter, für die wir das Haus umbauen, sollen sich auch im Alter bei uns wohlfühlen und sie sollen es wieder ein bisschen leichter und bequemer haben.« Im untersten Geschoss wird eine barrierefreie Gästewohnung entstehen, die den Bewohnern des Hauses, aber auch den anderen Mitgliedern der 1889 zur Verfügung stehen wird.

Goethestraße 154

### Für ein ganzes Leben – das Wohnkonzept der 1889

Die bei uns lebenden Menschen können und sollen so lange, wie es möglich ist, in ihrem vertrauten Umfeld wohnen.

In jedem unserer größeren Quartiere bauen wir deshalb mindestens ein Haus komplett barrierefrei bzw. barrierearm um und richten darüber hinaus eine Wohnung als Gästewohnung ein. Wollen sich im Alter viele Mieter hinsichtlich der Größe ihrer Wohnung gern verkleinern, werden so durch den Umzug in eine kleinere, barrierearme Wohnung auch wieder Wohnungen für Familien mit höherem Platzbedarf frei.

Besucher, die man früher in der eigenen Wohnung unterbrachte, können nun bequem in der hauseigenen Gästewohnung unter.

# Fotos Entstehungszeit



# Umzugsmanagement

Die Umzüge fanden durch die Mieter in Eigeninitiative statt. Hilfestellungen mit kooperierenden Umzugsunternehmen wurden angeboten. Die Koordination der Einzugstermine wurde durch die Vereinigten Wohnstätten 1889 gesteuert, so dass nicht 10 Umzugsautos gleichzeitig anrollten. 75 % der Mieter kamen aus dem Bestand.

Die frei gewordenen Wohnungen setzen sich wie folgt zusammen:

1 2-Zimmerwohnung, 6 3-Zimmerwohnungen, 1 4-Zimmerwohnung und 2 5-Zimmerwohnungen

# Nutzung Gästewohnung

Im Jahr 2015 lag die Auslastung der Gästewohnung bei ca. 52 % (190 Übernachtungen).

Sie wird auf Grund der Ausstattung gerne von Leuten angemietet mit körperlichen Einschränkungen.

Freunde, Bekannte, Verwandte können so in der Nähe der Mieter der Friedrich-Ebert-Straße und Goethestraße eine günstige Übernachtung buchen.

Übernachungskosten : 1. Nacht inkl. Endreinigung (1 Person) = 55,00 EUR;  
 jede weitere Nacht 25,00 EUR; jede weitere Person pro Nacht = 5,00 EUR;  
 Wäschepaket (optional pro Person) = 10,00 EUR (sh. Flyer)

**Die Gästewohnungen der 1889**

Im Vorortern Westen, in Kirchdänfeld, bei Siedelort und in Bad Wiblingen befinden sich unsere modernen Gästewohnungen.

Vorderer Westen und Kirchdänfeld

Bad Wiblingen

Kanold-Siedelort

...endlich zu Hause

1,8,8,9, |

**Gästewohnung Goethestraße 154 im Vorderen Westen**

Die barocke Wohnung (Quartier) zu erreichen, umschließt Küche, Bad, Wohnzimmer und 2 Zimmer. Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit 2 Schlafplätzen und ein Kinderzimmer.

Übernachungskosten (inkl. MwSt.):  
 1. Nacht inkl. Endreinigung (1 Person) = 55,00 €; jede weitere Nacht = 25,00 €; jede weitere Person pro Nacht = 5,00 €;  
 Wäschepaket (optional) pro Person = 10,00 €

Assuranzpartner:  
 KAUZ Beringer, Telefon: (061) 310 09 - 390  
 E-Mail: werring@kauz.de

**Gästewohnung Bardelebenstraße 2 in der Südstadt**

Die 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon bietet bei nur 60 € (einschl. eines Wäschepaketes) und Bad/Dusche. Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer mit Doppelbett und Kleiderschrank, ein Wohnzimmer mit 4 Schlafplätzen und ein Durchgang.

Übernachungskosten (inkl. MwSt.):  
 1. Nacht inkl. Endreinigung (1 Person) = 55,00 €; jede weitere Nacht = 25,00 €; jede weitere Person pro Nacht = 5,00 €;  
 Wäschepaket (optional) pro Person = 10,00 €

Assuranzpartner:  
 KAUZ Beringer, Telefon: (061) 310 09 - 390  
 E-Mail: werring@kauz.de

**Gästewohnung Meierstraße 1 in der Südstadt**

Hier finden 3 Personen 1-Zimmer-Wohnung. Die Wohnung verfügt über ein großes Zimmer, ein Schlafzimmer und ein Bad.

Übernachungskosten (inkl. MwSt.):  
 1. Nacht inkl. Endreinigung (1 Person) = 55,00 €; jede weitere Nacht = 25,00 €; jede weitere Person pro Nacht = 5,00 €;  
 Wäschepaket (optional) pro Person = 10,00 €

Assuranzpartner:  
 KAUZ Beringer, Telefon: (061) 310 09 - 390  
 E-Mail: werring@kauz.de



# Sanierungsmaßnahmen übertragen

Zur Zeit sind keine weiteren Umbauten in dieser Form und in diesem Wohnquartier geplant. Die Intension der Vereinigten Wohnstätten 1889 eG ist es erst einmal in jedem Wohnquartier solche Wohnungen anzubieten. Analog zur Goethestraße 154 wurde die Menzelstraße 22 allerdings im teilbewohnten Zustand umgebaut. Anbau von Balkonen, Einbau eines Fahrstuhls, Minimierung der Barrieren.



# Lüftungsanlage

Die dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung wurde im Bad, im Bereich der abgehangenen Decken, eingebaut. Die unmittelbare Nähe zur Außenwand gewährleistet kurze Wege zur Be- und Entlüftung. Die Lüftungsleitungen, innerhalb einer Wohnung, verlaufen in den abgehangenen Decken und in vorgesetzten Wandschalen aus Gipskarton.

