

3. Hessischer Preis für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau



^
*Kreativer
Umgang mit dem
Bestand*
v

INHALT

Seite:

2 → 3. HESSISCHER PREIS FÜR INNOVATION UND GEMEINSINN IM WOHNUNGSBAU

Kreativer Umgang mit dem Bestand

8 → NEUES WOHNEN IM BESTAND

Christian Holl, BDA Hessen

10 → AUSGEZEICHNETE UND NOMINIERT PROJEKTE

12 → Standorte der 41 PROJEKTE

14 Der Oberhof in Ober-Erlenbach

18 AP2 – Das Quartiershaus in Praunheim

22 AdAptiv in Frankfurt am Main

26 Der Robinienhof in Sichertshausen

30 Die Mensch*Meierei in Unterrieden

34 Das Studico in Darmstadt

38 Die Alte Kelterei in Arnshain

42 Die Wohnhof Treysa GmbH

46 Das Alte Gericht in Wiesbaden

50 Die Kirche St. Martin in Martinthal

54 Das Martin-Luther-Haus in Hanau

58 Das Haus Diener in Hofheim am Taunus

62 → ANHANG

Jury, Bildnachweise, Impressum

In Kooperation mit:

architekten- und
stadtplanerkammer
hessen



Der Hessische Preis für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau



Wohnungsbau und Quartiersentwicklung müssen bereits heute einer vielfältigeren, aber auch alternden Bevölkerung, neuen Lebensentwürfen und dem Bedürfnis nach Gemeinschaft und sozialem Miteinander gerecht werden.

Adäquate Wohnformen, gute nachhaltige Architektur und eine hohe Lebensqualität drinnen wie draußen sind dafür unerlässlich.

Dies kann nicht allein durch Neubau erreicht werden, sondern geschieht vielfach innerhalb gewachsener Strukturen. Hier schaffen innovative Projekte unkonventionell zusätzlichen Wohnraum und sie werden häufig von engagierten Wohngruppen selbst oder in Zusammenarbeit mit weiteren kreativen Akteuren entwickelt.

Derartige Ideen und Ansätze verdienen es, einem breiteren Fachpublikum zugänglich gemacht und unterstützt zu werden.

Dies hat sich der Hessische Preis für Innovation und Gemeinsinn seit 2018 zur Aufgabe gemacht und dabei 2022 zum dritten Mal aus einer Vielzahl von Einsendungen beispielgebende Projekte prämiert.

»Noch viel zu selten ist Wohnungsbau Baustein einer neuen Umbaukultur. Durch Umnutzung des Bestands und gerade durch kreatives Weiterbauen können aber nicht nur Wohnbedürfnisse Gestalt annehmen, auch der Flächenverbrauch und CO₂-Ausstoß werden reduziert.«

Tarek Al-Wazir

Hessischer Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

3. HESSISCHER PREIS FÜR INNOVATION UND GEMEINSINN IM WOHNUNGSBAU

Kreativer Umgang mit dem Bestand

Das Land Hessen lobte 2022 zum dritten Mal den »Hessischen Preis für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau« aus. Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen kooperierte bei der Auslobung mit der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen. Gesucht wurden dieses Mal Projekte, die im Gebäudebestand für zusätzlichen Wohnraum sorgen.

Mit dem Preis möchte das Land Immobilien, in denen bisher nicht gewohnt wurde, als Ressource für Wohnraum in den Fokus rücken und die Chancen, die in deren Umwandlung und Ergänzung liegen, sichtbar machen.

2

Hintergrund

Bereits in der »Leipzig-Charta« von 2007 wurde Innenentwicklung vor Außenentwicklung gefordert, um so einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs zu leisten. Die »Neue Leipzig-Charta« aus dem Jahr 2020 betont angesichts der aktuellen Herausforderungen die transformative Kraft der Städte und wirbt für das Management und die Umnutzung des Bestands.

Auch beim bundesweiten Tag der Architektur 2022, der dieses Jahr unter dem Motto »Architektur baut Zukunft« stattfand, lag ein besonderer Fokus auf den Aspekten Nachhaltigkeit, Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft. Zahlreiche Projekte befassten sich mit der Weiter- und Umnutzung von Gebäudebestand, mit der Aufstockung und Umnutzung von Nichtwohngebäuden u. a. zu Wohnraum.

Gestiegene Preise für Boden, Material und Personal verdeutlichen aktuell noch einmal Ressourcenknappheit und eingeschränkte Verfügbarkeit. Stichworte wie Urban Mining, graue Energie oder Umbaukultur fallen immer öfter.

Wie die Bundesarchitektenkammer in diesem Zusammenhang anmerkte, fehlen aber

vielerorts noch immer der Mut und die Risikobereitschaft, die Umwandlung z. B. bisheriger Nichtwohngebäude in attraktiven und bedarfsgerechten Wohnraum anzugehen.

Mit der Entwicklung von großen umfangreich versiegelten Arealen wie den aufgegebenen Militärflächen der 90er und 2000er Jahre und mit der teilweisen Wiedernutzung ihres historischen wie neuzeitlichen Gebäudebestands wurden viele Erfahrungen gemacht. Vor allem Künstler und Unternehmen der Kreativwirtschaft eigneten sich in vergangenen Jahrzehnten alte Fabrikgebäude und Produktionsstätten am Stadtrand an, um dort – zum Teil ohne vorherigen umfangreichen Ausbau – zu arbeiten und zu wohnen.

Zunehmend bieten sich – bedingt durch wirtschaftlichen und demografischen Strukturwandel, aber auch durch Geschäftsaufgaben, Insolvenzen oder alternative Arbeitsmodelle im Zuge der Corona-Pandemie – weitere Gebäudetypen an, die ihren ursprünglichen Bestimmungszweck verloren haben, z. B. Bürobauten, Einzelhandelsgebäude, Hotels oder landwirtschaftliche Nebengebäude.

Goldene Energie und eine neue Umbaukultur

Bisherige Nichtwohngebäude oder auch lange leerstehende Gebäude bieten »Potenziale, welche sich in neue gestalterische Qualitäten ummünzen lassen. [...] Inzwischen gibt es etliche gute Beispiele dafür, dass sich vorhandene auch abgeschriebene Substanz ansehnlich vollenden und mit neuem Leben erfüllen lässt.« wie es im Handbuch zur Umbaukultur, das 2021 von der Bundesstiftung Baukultur herausgegeben wurde, heißt.

Folgerichtig bezeichnet die Bundesstiftung den Gebäudebestand nicht als »graue Energie«, sondern als »goldene Energie« und fordert – auch was die gesetzlichen Rahmenbedingungen und Regularien sowie den Planungsprozess angeht – eine »neue Umbaukultur, die auf Pflegen, Reparieren, Sanieren und kreatives Weiterbauen setzt«.

Bundesarchitektenkammer und Länderkammern wie auch Architects4Future gingen noch

einen Schritt weiter und forderten 2021 eine »Umbauordnung« bzw. die Änderung der Musterbauordnung, da die bisherigen Bauordnungen auf Neubau und Ersatzbau ausgerichtet seien.

Auch im aktuell angespannten hessischen Wohnungsmarkt kann die Umnutzung des Bestands helfen – mitunter unkonventionell – zusätzlichen Wohnraum bereitzustellen und dies möglichst inmitten gewachsener Quartiere mit vorhandener Infrastruktur.

Derartige Umwandlungen sind keine alleinige Lösung zur Beseitigung der aktuellen Wohnungsknappheit, aber das Kommunizieren erfolgreicher Umwandlungsvorhaben, strategischer Ansätze und wertvoller Hinweise für die Praxis tragen dazu bei, den Bestand als wertvolle Ressource zu erkennen und zu nutzen. Viele dieser Bestandsimmobilien liegen in den (Innen)Städten und damit genau dort, wo am meisten Wohnungen fehlen.

Abriss muss erschwert, Bestand priorisiert werden.

Bundesarchitektenkammer



Auslobung

Hier setzte der Hessische Preis für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau thematisch an. Mit dieser Auslobung wurden besonders Projekte angesprochen, die einen kreativen Umgang mit bestehender Gebäudesubstanz aufweisen. Dies bezog sich neben dem eigentlichen Umbau z. B. auf die Wiedernutzung vorhandener bzw. recycelter Materialien und Bauteile oder auf nachhaltige Energie- oder Mobilitätskonzepte, ferner auf besondere soziale oder gestalterische Konzepte.

Eingereicht werden konnten – unabhängig, ob in der Stadt, an der Peripherie oder im ländlichen Raum gelegen – seit 2015 in Hessen realisierte oder aktuell geplante Projekte, bei denen z. B. Bürogebäude, gewerbliche Gebäude, Kaufhäuser, Hotels, Sonderbauten wie Kirchen oder Parkhäuser oder auch ursprünglich landwirtschaftliche Gebäude für Wohnzwecke umgewandelt werden. In den Projekten mussten mindestens zwei Wohneinheiten geschaffen worden oder geplant sein. Die Nichtwohngebäude mussten als solche errichtet worden sein. Nicht gemeint war die Revitalisierung von vorhandener Bausubstanz, die nun als Zweitwohnsitz oder Feriendomizil genutzt wird.

Wichtig war dem Auslober, dass die Ideen und vorgeschlagenen Maßnahmen innovativ sind, modellhaften Charakter haben und umsetzbar sind, z. B. durch private oder gemeinnützige Träger wie auch von öffentlichen Wohnungsbaunternehmen.

Von Bedeutung war darüber hinaus, auf welche Art und Weise die vorgeschlagenen Projekte realisiert wurden oder werden, z. B. durch ungewöhnliche Konstellation und Art der Zusammenarbeit von Akteuren, und welche Instrumente, Verfahren, Finanzierungsmodelle und Trägerschaften dabei eine Rolle spielen.

Sowohl Bauherrinnen und Bauherren, Architektinnen und Architekten, Träger, Vereine, Verbände, Kirchen, Projektinitiativen und Bürgerinnen und Bürger, Kommunen und andere Organisationen konnten Beiträge einreichen.

Preisgeld

Der Preis war mit 75.000 Euro Preisgeld ausgestattet. Die Aufteilung des Preisgelds oblag der Jury. Das Verfahren war zweistufig aufgebaut. In einer ersten Stufe bewarben sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer anhand eines kurzen Projektsteckbriefs. Die Jury wählte diejenigen Projekte aus, die sich für eine zweite Stufe qualifizierten, in welcher diese Beiträge dann detaillierter aufbereitet wurden. (Jury siehe Seite 63)





Die eingereichten Bewerbungen wurden anhand folgender Kriterien bewertet:

- ◆ Innovationsgrad und Nachhaltigkeit
- ◆ Bereitstellung eines attraktiven und marktgerechten Wohnungsangebots
- ◆ Gestaltqualität / baukultureller Anspruch
- ◆ Funktionale und soziale Einbettung in das Quartier
- ◆ (projektabhängige) Berücksichtigung des historischen Erbes / Denkmalpflege
- ◆ Anpassungsfähigkeit, Flexibilität, Kosten der gefundenen Lösung
- ◆ Übertragbarkeit



Auszeichnungen und Preisverleihung

Neun der insgesamt eingereichten 40 Projekte aus ganz Hessen teilen sich für ihre kreative Umnutzung von Nichtwohngebäuden den »Hessischen Preis für Innovation und Gemein-sinn im Wohnungsbau«. Die Preisverleihung fand Ende August 2022 im Bad Homburger Stadtteil Ober-Erlenbach statt.

Einen ersten Preis in Höhe von jeweils 11.000 Euro erhielten insgesamt fünf Projekte: zwei Projekte in Frankfurt am Main, das zukünftige genossenschaftliche Wohnprojekt in der ehemaligen Akademie der Arbeit sowie das Quartiershaus Praunheim, der Oberhof in Bad

Homburg / Ober-Erlenbach, der Robinienhof in Fronhausen-Sichertshausen und die Mensch*Meierei in Witzenhausen / Unterrieden.

Staatssekretär Jens Deutschendorf gratulierte den Siegerprojekten und überreichte ihnen im Oberhof, einer ehemals landwirtschaftlichen Domäne und heute ein genossenschaftlich organisiertes Wohnprojekt, die Urkunden.

Anerkennungen, dotiert mit jeweils 5.000 Euro, sprach die Jury für das Studierendenwohnheim Studico in Darmstadt, die Alte Kelterei in Kirtorf / Arnshain, die Wohnhof Treysa GmbH in Schwalmstadt und das Alte Gericht in Wiesbaden aus.





NEUES WOHNEN IM BESTAND

Christian Holl, BDA Hessen

8

Die Maxime für die kommenden Jahre im Bauen ist der Erhalt des Bestehenden und der sensible Umgang mit den Materialien, Bauteilen und Strukturen, die bereits vorhanden sind: »Bauen muss vermehrt ohne Neubau auskommen. Priorität kommt dem Erhalt und dem materiellen wie konstruktiven Weiterbauen des Bestehenden zu und nicht dessen leichtfertigen Abriss. Die »graue Energie«, die vom Material über den Transport bis zur Konstruktion in Bestandsgebäuden steckt, wird ein wichtiger Maßstab zur energetischen Bewertung sowohl im Planungsprozess als auch in den gesetzlichen Regularien. Wir brauchen eine neue Kultur des Pflegens und Reparierens.«

So hatte es der BDA in seinem 2020 veröffentlichten Manifest »Das Haus der Erde« postuliert. Es ist angesichts der enormen Herausforderungen, dem Klimawandel zu begegnen und den CO₂-Ausstoß zu reduzieren, kaum mehr hinnehmbar, dass Abriss in den meisten Fällen immer noch genehmigungsfrei ist. So wird laufend wertvolle – sanierungsfähige – Bausubstanz abgerissen. In den Jahren 2015 bis 2019 wurden, so ermittelten es die Architects4Future, »im Jahr durchschnittlich rund 1,9 Mio. qm Wohnfläche und 7,5 Mio. qm Nutzfläche abgerissen – ohne Prüfung, ob das Vorhandene als Gebäude insgesamt oder zumindest einzelne seiner Bauteile weiter genutzt werden können.«

Demgegenüber steht auch im Bauen das neue Ideal der Kreislaufwirtschaft. Dieses Ideal ernst zu

nehmen, heißt nicht in erster Linie neue Häuser so zu bauen, dass deren Bauteile irgendwann einmal wieder verwendet werden können. Es heißt auch nicht zu suggerieren, es gelte den Bestand und das Baumaterial daraufhin zu untersuchen, wie man daraus am besten etwas Neues entwickeln könnte.

Wirklich im Sinne der Kreislaufwirtschaft wäre es, schlicht und ergreifend einfach erst einmal so viel wie möglich stehen zu lassen. Denn viele der im Bau verwendeten Materialien und Produkte, allen voran Beton, lassen sich eigentlich nur dann auf der gleichen Qualitätsstufe erhalten, also ohne erneute Zufuhr von Wasser, Energie und weiteres Material wie Bindemittel, wenn das Gebäude, für das er verwendet wurde, erhalten bleibt. Das neue Ideal der Kreislaufwirtschaft entbindet uns im Bauen gerade nicht davon, dem Bestand eine sehr viel höhere Aufmerksamkeit zu schenken, als das derzeit der Fall ist.

Wir sind hierbei aufgefordert, tatsächlich Neues zu leisten: Nämlich das Neue als eine stetige Aneignung und Anverwandlung der bestehenden Bausubstanz zu verstehen. Darin liegt ein noch nicht ausreichend erkanntes gestalterisches Potenzial, denn das Bauen mit dem Vorhandenen erlaubt es, die Fülle des Bestehenden als Ausdrucksmittel zu nutzen, daraus Ornamente zu entwickeln, neue Kombinationen zu wagen. Mit dem Schwerpunkt auf dem Bestand könnte die Architektur gegenüber einer am Neubau gemessenen Ästhetik lebendiger werden, an Ausdrucksmöglichkeiten gewinnen.

Architektinnen und Architekten müssten die Veränderungen durch Nutzerinnen und Nutzer nicht als Beschädigung verstehen, sondern als das Fortführen des Potenzials, das ihnen die





Architektur eröffnet. Die Aufgabe, die sich stellt, ist also auch eine nicht zu unterschätzende kulturelle Herausforderung. Und es ist eine, der gerade nicht mit schematischen Musterlösungen begegnet werden kann, die mit standardisierten Modellen über das hinweggehen, was den Bestand und dessen sozialen Wert ausmacht. Nur so kann es dann auch praktikabel werden, Sanierung nicht als Bedrohung einer sozial verantwortlichen Vermietungspraxis zu positionieren und dabei energetische Ertüchtigung gegen bezahlbaren Wohnraum auszuspielen.

Das Bauen im Bestand bietet enorme Potenziale auch für einen anderen, zukunftsfähigen Wohnungsbau. Wenn sich die Rahmenbedingungen, die Prämissen ändern, unter denen die Häuser gebaut worden sind, wenn sich über die ursprüngliche Nutzung und Bauabsicht ein neues Programm oder eine neue Funktion legt, entstehen produktive Leerräume, die

neue Qualitäten öffnen. Nutzungsoffene Räume für die Gemeinschaft, aneignungsfreundliche Konzepte haben hier eine große Chance – und damit kann genau das umgesetzt werden, was im standardisierten Neubau so schmerzlich vermisst wird.

Umbau im Bestand ist gerade keine Praxis, die sich reduzieren ließe auf technische oder wirtschaftliche Aspekte bzw. auf ihre vom Sozialen entkoppelte, technokratische Umsetzung. Es ist im Gegenteil, eine Chance, Modelle des Gemeinsamen zu entwickeln. Und so ist es vielleicht kein Zufall, dass sich im Bestand Hinweise dafür finden lassen, wie das Wohnen in Zukunft gedacht werden kann: als gemeinschaftlich orientiertes Wohnen, als Alternative zum Einfamilienhaus, mit großzügigen Raumangeboten für die gemeinsame Nutzung und damit letztlich auch als Reaktion auf demografische Entwicklungen.

Ausgezeichnete und nominierte Projekte→

Robinienhof in Fronhausen / Sichertshausen

DIE AUSZEICHNUNGEN



1. PREIS

Auszeichnungen mit einem Preisgeld von jeweils 11.000 Euro erhielten folgende Projekte:

- ◆ Oberhof in Bad Homburg / Ober-Erlenbach
- ◆ Robinienhof in Fronhausen / Sichertshausen
- ◆ Ehemalige Akademie der Arbeit in Frankfurt am Main / Bockenheim
- ◆ Quartiershaus AP2 in Frankfurt am Main / Praunheim
- ◆ Mensch*Meierei in Witzenhausen / Unterrieden



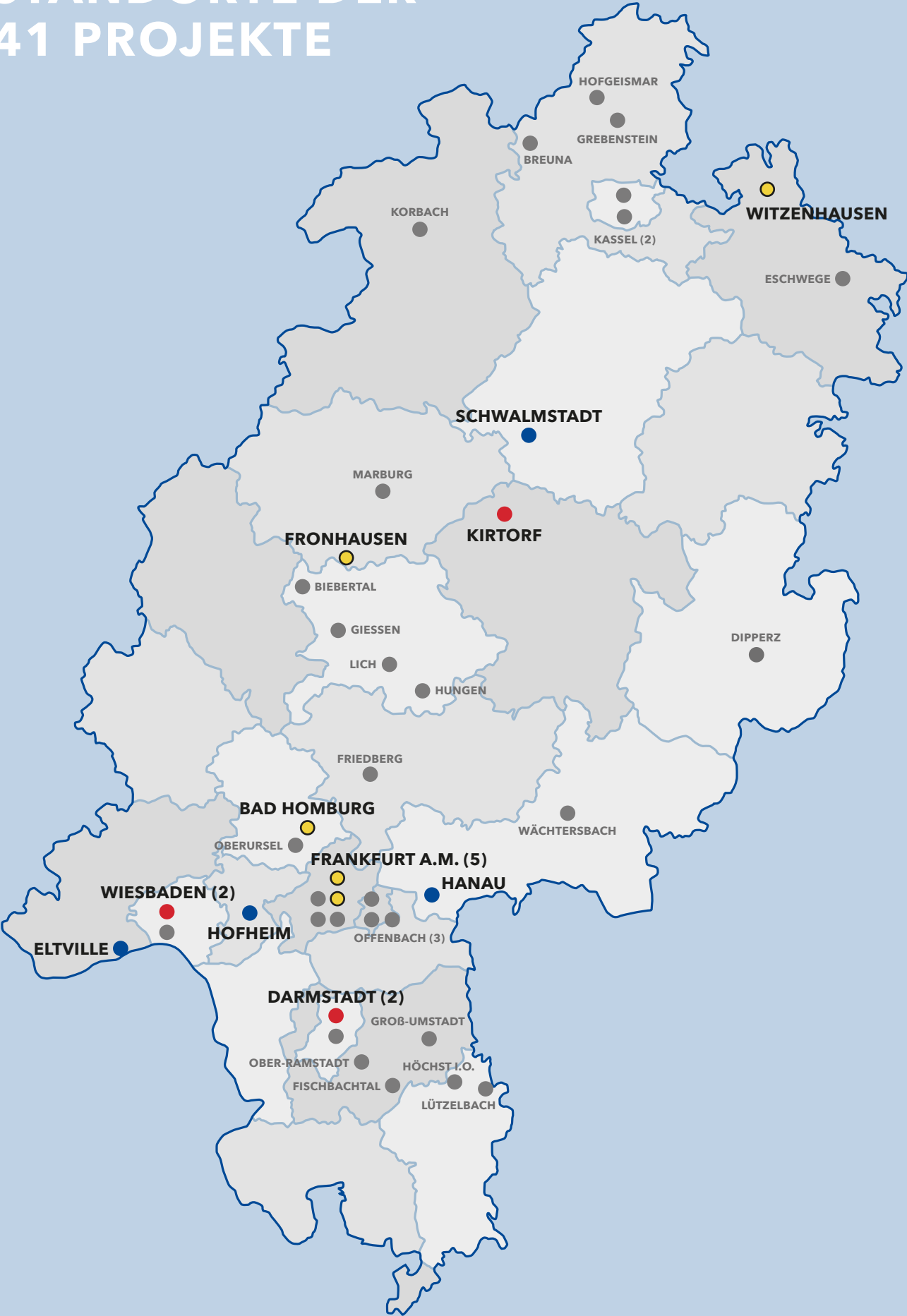
ANERKENNUNG

Anerkennungen mit einem Betrag von jeweils 5.000 Euro wurden ausgesprochen für die Projekte:

- ◆ Studico Studierendenwohnheim in Darmstadt
- ◆ Alte Kelterei in Kirtorf / Arnshain
- ◆ Wohnhof Treysa in Schwalmstadt / Treysa
- ◆ Altes Gericht in Wiesbaden

STANDORTE DER 41 PROJEKTE

12



KOMMUNE	PROJEKTNAME	PREIS	
BAD HOMBURG	Oberhof Ober-Erlenbach	1. PREIS	→ S. 14
BIEBERTAL	Scheunenumbau Frankenbach	PHASE 1	
BREUNA	Modernes Wohnen in alten Mauern	PHASE 1	
DARMSTADT	Studico Studierendenwohnheim	ANERKENNUNG	→ S. 34
	Soziales Ausbildungs- und Integrationszentrum Eberstadt	PHASE 1	
DIPPERZ	Schwab'scher Hof	PHASE 1	
ELTVILLE	Kirche St. Martin Martinsthal	NOMINIERT	→ S. 50
ESCHWEGE	Revitalisierung ehemalige Stockfabrik	PHASE 1	
FISCHBACHTAL	Alte Post Billings	PHASE 1	
FRANKFURT AM MAIN	AP2 - Quartiershaus Praunheim	1. PREIS	→ S. 18
	AdAptiv - Ehemalige Akademie der Arbeit Bockenheim	1. PREIS	→ S. 22
	Wohn- und Apartmenthaus Lyoner Straße	PHASE 1	
	Transformation Frankfurter Philosophicum	PHASE 1	
	Wohnhäuser Sonnemannstraße	PHASE 1	
FRIEDBERG	Studierendenwohnheim »In der Burg«	PHASE 1	
FRONHAUSEN	Robinienhof Sichertshausen	1. PREIS	→ S. 26
GIESSEN	Scheunenausbau Rödgen	PHASE 1	
GREBENSTEIN	Wohnkonzept Blauer Wandstein	PHASE 1	
GROSS-UMSTADT	Kreativ@Halle Richen	PHASE 1	
HANAU	Martin Luther Haus	NOMINIERT	→ S. 54
HÖCHST / ODW.	Dreiseithof Pfirschbach	PHASE 1	
HOFGEISMAR	MehrGenerationenHof Friedrichsdorf	PHASE 1	
HOFHEIM	Haus Diener	NOMINIERT	→ S. 58
HUNGEN	Umbau Scheune	PHASE 1	
KASSEL	Salzmann-Höfe Bettenhausen	PHASE 1	
	Landwirtschaftlicher Resthof Immenhausen	PHASE 1	
KIRTORF	Alte Kelterei Arnshain	ANERKENNUNG	→ S. 38
KORBACH	Mehrgenerationenwohnen im Baudenkmal	PHASE 1	
LICH	Alte Schulhöfe	PHASE 1	
LÜTZELBACH	Umbau Scheune Rimhorn	PHASE 1	
MARBURG	Sonnenhof Gisselberg	PHASE 1	
OBER-RAMSTADT	Weberhaus	PHASE 1	
OBERURSEL	Aumühle	PHASE 1	
OFFENBACHAM MAIN	Hau-Fabrik	PHASE 1	
	Umbau Parkhaus	PHASE 1	
	Ricker-Fabrik	PHASE 1	
SCHWALMSTADT	Wohnhof Treysa GmbH	ANERKENNUNG	→ S. 42
WÄCHTERSACH	Alte Schule Hesseldorf	PHASE 1	
WIESBADEN	Altes Gericht	ANERKENNUNG	→ S. 46
	Pressehaus	PHASE 1	
WITZENHAUSEN	Mensch*Meierei Unterrieden	1. PREIS	→ S. 30

DER OBERHOF IN OBER-ERLENBACH

Ein Treffpunkt im und für den Stadtteil

Planung: acr+ architekten | Antje Riedl, Bad Homburg | www.lebensraum-oberhof.de

Die Hofanlage des Oberhofs im Bad Homburger Stadtteil Ober-Erlenbach beherbergt nach der Fertigstellung der Umbauarbeiten überwiegend Wohnnutzung, ergänzt durch soziale und kulturelle Angebote wie ein Stadtteil- und Familienzentrum, ein Jugendzentrum, eine Stadtteilbibliothek, eine Beratungsstelle der Diakonie sowie Ateliers, einen Hofladen mit Café und einen Frisör. Es sind 29 Wohnungen entstanden, die alle genossenschaftlich vermietet werden. 16 dieser Wohnungen befinden sich im Bestand. Mit den unterschiedlichen Wohnungsformen und -größen werden Menschen aller Altersgruppen und Lebensformen angesprochen. Die Altersstruktur der Bewohner reicht von 0 bis 91 Jahre.

Ursprüngliche Nutzung

14

Der Oberhof war eine hessische Staatsdomäne mit Pächterhaus, Landarbeiterhaus, Stallungen, Scheunen, Fruchtspeicher und Offenstall. Er wurde in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts abschnittsweise als Dreiseithof erbaut. Im Nord-, im West- und im Südflügel befanden sich in den Erdgeschossen Stallungen, Traktor- und Kutschengaragen und in den Dachstühlen Fruchtspeicher. In den 1960er Jahren kam an der östlichen Grenze des rund 7.000 qm großen Grundstückes eine Halle hinzu, die anfangs als Offenstall, später als Maschinenhalle diente. Ende der 1990er Jahre wurde der Oberhof als Einzelkulturdenkmal im geschichtlichen Sinn in die Denkmalliste des Landes Hessen aufgenommen.

Der Oberhof liegt zentral im Bad Homburger Stadtteil Ober-Erlenbach, welcher von der Kernstadt durch die A5 getrennt ist. Ober-Erlenbach ist dörflich geprägt, war es doch bis in die 1970er Jahre unabhängig und dem Wetteraukreis zugehörig. Erst im Rahmen der Gebietsreform wurde Ober-Erlenbach ein Stadtteil von Bad Homburg.

Bis Mitte der 1990er Jahre wurde der Oberhof landwirtschaftlich genutzt und war der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Mit dem Pächterwechsel 1996 kam eine junge Landwirts-Familie auf den Hof, die den konventionellen Betrieb auf ökologische Landwirtschaft

umstellte und Teile der Räumlichkeiten Architekten, Künstlern und Gewerbetreibenden überließ, die einen kleinen Teil der ungenutzten Stallungen für ihre Zwecke ausbauten. Auf dem Oberhof wurde vom NABU lange Zeit die historische Obstpresse bedient, um die umliegenden Streuobstwiesenernte zu Saft und Apfelwein zu verarbeiten. Ober-Erlenbach ist dank des (Verfahrens)Erfinders Josef Baumann die Geburtsstätte des Süßmostverfahrens. Veranstaltungen im Rahmen der Apfel- und Streuobstwiesen-Route, die Bad Homburger Kunstwerkstatt, das Erntedankfest u. a. zogen und ziehen viele Besucherinnen und Besucher in den Oberhof. Mit der Zeit entstand hier ein Ort der Gemeinschaft, der mit der Veräußerung der Domäne im zunächst geplanten Bieterverfahren 2008 zu zerbrechen drohte.

Circa zwölf Jahre bis zur Realisierung des Mehrgenerationen-Wohnprojekts

2008 wurde das seit 1997 im ehemaligen Kälbchenstall der Anlage ansässige Architektenbüro acr+ architekten auf den beabsichtigten Verkauf des Oberhofs durch die Hessische Landgesellschaft (HLG) aufmerksam und wurde vom Ortsbeirat aufgrund seines engen Bezugs zur Liegenschaft um die Entwicklung eines Nutzungskonzepts gebeten. Schon in dieser Phase interessierten sich sehr viele Personen



für das künftige gemeinschaftliche Wohnprojekt, darunter viele Bewerberinnen und Bewerber für bezahlbaren Wohnraum. Von Beginn an äußerte auch die Diakonie Raumbedarf, ebenso der Verein für psychosoziale Hilfe, die Stadtteilbibliothek, die Krabbelstube und die Volkshochschule.

Zu dieser Zeit wurde der Verein »Lebensraum Oberhof« gegründet, u.a. mit dem Ziel, auf kommunaler Ebene besser wahrgenommen zu werden. Zahlreiche Projektvorstellungen in den Fraktionen und bei öffentlichen Veranstaltungen rückten das geplante Mehrgenerationenprojekt zunehmend in die öffentliche Wahrnehmung. So erhielt der Verein z.B. über 4.000 Unterschriften aus der Bevölkerung, mit denen die geplante Nutzung der Hofanlage als Mehrgenerationenprojekt unterstützt werden konnte. Denn

eine Verkaufsausschreibung hätte die Domäne in die Hände des meistbietenden Investors gegeben und der Verein, der sich den Erhalt und die Umnutzung der Liegenschaft zum Ziel gesetzt hatte, wäre im Bieterverfahren nicht zum Zug gekommen.

2012 erwarb schließlich die Stadt Bad Homburg – nach längerer kontroverser Diskussion im Stadtparlament – im Rahmen ihres Vorkaufsrechts die Immobilie vom Land Hessen und entschied sich für das Konzept des Vereins. Die Stadt trat und tritt in drei unterschiedlichen Rollen auf: als Eigentümerin und Erbpachtgeberin, Genehmigungsbehörde und als Genossenschaftsmitglied.

Parallel dazu wurde die Genossenschaft »Unser Oberhof e.G.« gegründet, bestehend aus fünf engagierten

Der Umgang mit dem Bestand ist nicht historisierend, sondern integriert moderne Elemente, zum Beispiel bei den neuen teilweise verglasten Zugängen in den ehemaligen großen Stallungsportalen.

Das Projekt ist auf andere große landwirtschaftliche Höfe übertragbar. Das Trägermodell ist eine nicht an Rendite orientierte Genossenschaft, die langfristig bezahlbaren Wohnraum sichert.

Ehrenamtlichen, dem Vorsitzenden des Vereins Lebensraum Oberhof und Vertretern der Stadt. Nach weiteren zwei Jahren lag ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor und die Planungen wurden konkretisiert. Die Ankermieter, die von Anfang an dabei sein wollten, bestätigten ihr Interesse und Engagement und auch die Stadt verpflichtete sich zur Anmietung von rund 800 qm im Nordflügel für die Stadtteilbibliothek, das Jugendzentrum sowie das Stadtteil- und Familienzentrum. Nach Grundsteinlegung und Baubeginn im Mai 2019 – und nach einem verheerenden Dachstuhlbrand im Südflügel im August 2020 – wurde im September 2021 endlich die Fertigstellung des Mehrgenerationenprojekts gefeiert. Rund 4.500 qm Wohn-Nutzfläche konnten an die nicht an Rendite orientierte Genossenschaft übergeben werden.

Neuer Wohnraum im »Vierseithof«

Von den insgesamt 29 neuen Wohneinheiten im Oberhof befinden sich 16 im denkmalgeschützten Westflügel und Südflügel. Sie passen sich den historischen Strukturen an und sind schonend in den Bestand eingefügt. Bemerkenswert ist die effiziente Erschließung des Obergeschosses eines Gebäudeteils über einen Laubengang, der auch Begegnungen fördert. Die Wohnungen im Bestand umfassen:

- ◆ Eine Ein-Zimmer-Wohnung mit 40 qm im ehemaligen Kälbchenstall mit Kreuzgratgewölben und Sandsteinsäulen
- ◆ Acht Maisonettewohnungen von 80 qm bis 160 qm (drei bis sechs Zimmer) in den historischen Dachstühlen mit Balkonen und Gärten

- ◆ Drei Haus-im-Haus-Atelierhäuser über jeweils drei Ebenen mit 120 qm und mit Garten
- ◆ Ein Loft im historischen Sprengwerk über dem ehemaligen Kuhstall
- ◆ Drei Wohnungen im historischen Fachwerk des ehemaligen Pächterhauses mit Garten

Im Neubau des Ostflügels sind 13 Wohnungen mit 48 qm bis 99 qm untergebracht. Sämtliche Wohnungen verfügen über Westbalkone oder -terrassen und elf dieser Neubau-Wohnungen sind barrierefrei. Neben den rund 40% barrierefreien Wohnungen sind auch das Stadtteil- und Familienzentrum, die Arztpraxis, die Diakonie, die Stadtteilbibliothek sowie das Jugendzentrum, der Hofladen und der Frisör barrierefrei erreichbar.

Alle Wohnungen im Oberhof werden genossenschaftlich vermietet. Die Mieterinnen und Mieter werden Mitglieder der Genossenschaft und erwerben über die Genossenschaftsanteile Mietrecht. Die Mietflächen sind spekulationsfrei. Die Mieten liegen mit 11,50 bis 12,50 Euro pro qm deutlich unter dem üblichen Quadratmeterpreis in der Region.

Der öffentlich zugängliche Innenhof des Oberhofs mit Spielplatz und vielen Sitzgelegenheiten ist autofrei und lädt nicht nur die Bewohnerinnen und Bewohner, sondern auch Menschen aus dem Stadtteil oder umliegenden Gemeinden zum Verweilen ein. Der alte Baumbestand, ein Ahorn und ein Nussbaum, wurde erhalten und mit historischen Apfelsorten ergänzt.

Der Stellplatznachweis wurde auf Basis der Bad Homburger Satzung geführt. Aufgrund der





Der Oberhof war bereits vor dem Umbau und ist nach wie vor ein öffentlicher Ort, der Charakter der Vierseithofanlage wurde in gelungener architektonischer Form gewahrt. Es ist eine lebendige Nutzungsmischung entstanden.

vielfältigen Nutzungen wurde ein Gleichzeitigkeits-Schlüssel entwickelt, um Parkplätze nach Nutzungszeiten tagsüber, abends bzw. nachts und am Wochenende mehrfach zu belegen.

Nachhaltiges Bauen im Denkmal

Die Nutzungen sind sensibel in die vorhandenen Strukturen eingefügt, die Eingriffe in den historischen Bestand konnten minimiert werden. Alte Toröffnungen, die im Laufe der landwirtschaftlichen Nutzung zugemauert wurden, sind wieder geöffnet worden und bilden nun großzügig verglaste Eingangsbereiche. Die Stallungen weisen teilweise aufwändige Kreuzgewölbe und weit gespannte Tonnengewölbe auf, die von Sandsteinsäulen getragen werden. Die Dachstühle wiederum bestehen aus schönen Sprengwerken und gut erhaltenen Tragwerken. All dies konnte beim Ausbau größtenteils sichtbar erhalten werden. Ziegel, Holz und Bruchsteine, die beim Umbau anfielen, sind wieder verwendet worden. Historische Fenster wurden saniert und zu Kastenfenstern ertüchtigt. Sowohl der Innenbereich als auch die Fassaden wurden mit natürlichen, nachhaltigen Materialien saniert. Das Landesamt für Denkmalpflege bezuschusste die Sanierung alter Metall-Sprossenfenster und bauzeitlicher Holzfenster.

Da aus Gründen des Denkmalschutzes keine Solardächer möglich waren, versorgt ein eigenes Blockheizkraftwerk die Gebäude über ein Nahwärmenetz. Der Neubau erfüllt den KfW 55 Standard, die Wohnungen in den historischen Gebäuden genügen den Anforderungen an ein KfW-Denkmal. Ein Innenwanddämmsystem auf Kalziumsilikatbasis sorgt für behagliche Oberflächentemperaturen. Eine Außendämmung kam aus Gründen des Denkmalschutzes nicht in Frage. Die historischen Dachstühle wurden ertüchtigt, sodass sie mit 27,5 cm Zellulosedämmung und zusätzlichen Holzweichfaserplatten die Anforderungen an den Wärmeschutz überdurchschnittlich erfüllen.

35 cbm Staukästen puffern bei Starkregenereignissen die Wassermengen, um das Entwässerungssystem zu entlasten. Die Gärten werden naturnah und mit Gemeinschaftsflächen mit heimischen Gehölzen, Stauden und Hochbeeten gestaltet. Sie kommen ohne Zäune und Trennungen aus. Das kürzlich neu gebaute Palettenhaus beherbergt Fahrräder und in einem separaten Raum die Müllcontainer. Es wird zudem begrünt und dient als vertikaler Kräutergarten.

AP2 – DAS QUARTIERSHAUS IN PRAUNHEIM

Von der Werkstatt zum Wohnraum für Künstler und Geflüchtete

Planung: BSMF mbH, Frankfurt am Main | www.bsmf.de

Nachdem die Praunheimer Werkstätten ihren Betrieb 2015 einstellten, wurde im Stadtteil die Einrichtung eines inklusiven Quartiershauses diskutiert. 2016 übernahm die KEG die Liegenschaft und begann mit den Sanierungs- und Umbauarbeiten. Das Gebäude stellt nun Wohnraum für Geflüchtete bereit, ermöglicht aber auch kulturelle Aktivitäten und bietet Raum für Künstler und einen Jugendclub. Der Umbau zeichnet sich durch behutsamen Umgang mit den prägenden Fassaden und historischen Einbauten aus.



Das Bestandsgebäude des neuen Quartiershauses in Praunheim ist ein Kulturdenkmal, welches in den 60er Jahren als »Beschützende Werkstatt« errichtet wurde. Neben den Werkhallen und den Umkleide- und Sanitärräumen umfassten die »Praunheimer Werkstätten« einen Speisesaal nebst Küche sowie Sozial- und Verwaltungsräume. Als Ende 2015 der Träger der Werkstatt den Standort aufgab und das Gebäude aus der Nutzung fiel, war das Interesse an einer sozial ausgerichteten Folgenutzung des Gebäudes im Stadtteil groß.

Vor dem Hintergrund des steigenden Interesses an gemeinschaftlichen Wohnformen zum einen und den Erfordernissen des Bundesteilhabegesetzes zum anderen, wurden gemeinschaftliche und inklusive Wohnprojekte in der ehemaligen Werkstatt diskutiert und ein Konzept zur Entwicklung des Gebäudes im Sinne eines inklusiven Quartiershauses entworfen. Es beinhaltete die Schaffung von gemeinschaftlichen und inklusiven Wohnangeboten (vorgesehen waren mindestens zehn Wohneinheiten), Atelier- und Ausstellungsräumen für Kunstschaffende, Räume für eine



Geflüchtete in einem architektonisch und baukulturell interessanten, denkmalgeschützten Gebäudekomplex mit Wohnraum zu versorgen, wird im positiven Sinne als »radikal« und innovativ gewertet.

Das Projekt AP2 ist ein vielversprechendes Beispiel für einen durch Umnutzung ehemaliger Werkstattbauten entstandenen aktiven Quartiersbaustein, der Praunheim vielfältige Impulse gibt, eine hohe Akzeptanz hat und prinzipiell auf viele andere städtische Quartiere übertragbar ist.

Prof. Nanni Grau (Jurymitglied)



bürgerschaftliche Nutzung sowie die Unterbringung eines Jugendclubs aus dem Stadtteil mit offenen Angeboten für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie weitere Interessierte.

Anfang 2016 übernahm die Konversions-Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (KEG) als neue Eigentümerin die Liegenschaft. Wegen des hohen und vor allem dringlichen Bedarfs an Unterkunftsmöglichkeiten für Geflüchtete, entschied sie, das bereits leerstehende Gebäude vorrangig für eben diesen Personenkreis zu nutzen, wobei die ursprüngliche Konzeptidee eines Quartiershauses den Referenzrahmen bildete.

Behutsamer Umgang mit der Substanz

Gestalt und Volumen des Baudenkmals blieben bei den Umbau- und Sanierungsarbeiten ebenso erhalten wie besondere historische Ausstattungen, z. B. die einzigartigen historischen Waschbrunnen, die bauzeitlichen Fliesen wie auch der Terrazzoboden, ferner die die Fassade prägenden Fenster in Betonrahmen sowie die Innenwände mit markanten Verglasungen. Sukzessive werden einzelne Elemente des Gebäudes je nach Zustand und Funktion instandgesetzt und überarbeitet. Es werden dabei Lösungen umgesetzt, die dem Gebäude und seinem Denkmalstatus gerecht werden, wie beispielsweise die bauzeitliche Farbgebung der neu eingesetzten Brandschutztüren. Für die Fassade mit ihrem heute nicht mehr lieferbaren Klinkerformaten wird derzeit ein Sanierungskonzept erarbeitet.

Das Gebäude gliedert sich in mehrere Bereiche: Der ehemalige Verwaltungstrakt mit dem Haupteingang liegt im Nordosten des Gesamtkomplexes. Das Eingangsfoyer erschließt die Verwaltungsräume und ein angegliedertes Saalfoyer den ehemaligen Speisesaal und die Küche. Der große Saal selbst grenzt einen Innenhof mit Terrasse im Osten ab. Verwaltungstrakt und Werkstattgebäude sind durch einen eingeschossigen Gebäuderiegel verbunden, der sich zur Terrasse und zum grünen Hof hin öffnet. Den westlichen Abschluss des Gesamtkomplexes bilden die ehemaligen Werkhallen, die sich auf zwei nord-südlich orientierten Geschossen erstrecken.

Eine Sonderstellung nehmen die beiden Kopfbauten des Werkstattgebäudes ein. Im nördlichen und südlichen »Kopf« des Gebäuderiegels liegen die Treppenhäuser. Die Kopfbauten sind durch Fugen und Brandabschnitte vom Hauptriegel getrennt. Sie wurden als Wasch- und Umkleideräume für die Werkstatt geplant und weisen eine geringere Geschosshöhe auf.

Die neue Nutzungsstruktur

Die Verortung der neuen Nutzungsarten folgt der Gliederung des Gesamtkomplexes. Im zweiten Obergeschoss des ehemaligen Verwaltungstraktes sind die beiden Vier-Zimmer Künstlerwohnungen untergebracht, im ersten Obergeschoss befindet sich der Jugendclub. Im Erdgeschoss liegen der Eingangsbereich, die Küche und der Saal. Letzterer wird als solcher erhalten und für größere Veranstaltungen



Das durch Kunst und Kultur belebte Miteinander ist entscheidend für die positive, identitätsstiftende Entwicklung des Ortes und die hohe Akzeptanz der Unterkunft im Stadtteil.

20

genutzt sowie u. a. zur Hausaufgabenbetreuung der in der Unterkunft lebenden Kinder oder für Angebote an die Bewohnerschaft und weitere Interessierte.

Die Unterkünfte für Geflüchtete befinden sich in der rund 600 qm großen, drei-geschossigen Werkstatthalle. Ihre Baustruktur bestimmt das Konzept der Unterbringung. Je Geschoss wurden unterschiedliche Raumkonstellationen geschaffen, so dass alleinstehende Männer und Familien getrennt auf verschiedenen Ebenen untergebracht sind. Auf jeder Fensterachse wurden Trockenbauwände errichtet. Es entstanden Räume für zwei Personen im Obergeschoss und für vier bis sechs Personen im Erdgeschoss, die durch einen Mittelflur erschlossen und an die beiden Treppenhäuser in den Kopfbauten angeschlossen werden. An diese Treppenhäuser angegliedert liegen die Bäder, die Küchen zur Selbstversorgung, Wasch- und Trockenräume sowie Aufenthaltsbereiche.

Im Untergeschoss entstanden in gleicher Weise apartmentartige Räume mit Schlaf- und Wohnraum sowie eigener Kitchenette für eine flexible Belegung und größere Familien.

Durch die Umnutzung der Liegenschaft wurden insgesamt 57 Räume für bis zu 180 Geflüchtete geschaffen. Die beiden Vier-Zimmer-Wohnungen sind als geförderte Atelierwohnungen explizit an vier junge Kunschtchaffende vermietet, die in ihrer Arbeit Geflüchtete einbeziehen. So geben sie z. B. Kunst- und Musikworkshops für die Bewohnerinnen und Bewohner der Unterkunft, musizieren gemeinsam mit Geflüchteten und begleiten Feste und Feiern.

Die beiden Wohnungen werden über die Vermittlungsplattform basis e.V. über ein Konzeptverfahren vergeben.

Auch der Jugendclub ist durch die Kinder- und Jugendarbeit in das umliegende Quartier integriert. Dabei wird besonderer Wert auf die Gleichberechtigung aller Kinder und Jugendlichen jedweder Herkunft gelegt.

Das Gelände des Quartiershauses verfügt über einen eigenen Innenhof und einen kleinen Garten. Die Gestaltung des Freiraumes befindet sich in der Umsetzung. So werden u. a. ein Spielbereich für die Kinder, ein Abstellplatz für Kinderwagen und andere Fahrgeräte sowie eine Sitzecke als Treffpunkt eingerichtet.

Das Quartiershaus verfügt nur über fünf PKW-Stellplätze. Vor dem Hintergrund der Art der Nutzung und der direkten Anbindung an den ÖPNV (Bushaltestelle) wurde diese geringe Zahl der Stellplätze gemäß dem tatsächlichen Bedarf nach der Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt genehmigt. Neu eingerichtet wurden zusätzliche Fahrradabstellplätze.

Einbettung in das Quartier

Das Gebäude liegt am Rande des historischen Stadteilkerns, am Ufer der Nidda, deren Grünflächen zum sogenannten Frankfurter GrünGürtel gehören. Der GrünGürtel umspannt den gesamten innerstädtischen Bereich Frankfurts. Die Umgebung ist hauptsächlich geprägt durch reine Wohnnutzung. In der Nachbarschaft befinden sich ein Hotel sowie

kirchliche und caritative Einrichtungen. Der bürgerschaftlich getragene Verein Kunstwerk Praunheim e.V. hat seinen Sitz ebenfalls im Quartier und ist Partner einiger Kunstaktionen.

Durch seine langjährige Nutzung ist das Gebäude ein wichtiger Ort der Identifikation im Stadtteil, was das hohe bürgerschaftliche Interesse an einer sozialen und kulturellen Weiternutzung des Gebäudes erklärt. Das ehrenamtliche Engagement der Nachbarschaft im Rahmen der Flüchtlingshilfe ist in dieser Einrichtung besonders groß. Es bestehen zudem gute und lebendige Kontakte zu den Vereinen und Gemeinden im Stadtteil, die zu einer Reihe von offenen und kooperativen Veranstaltungen führen, wie beispielsweise gemeinsames Fastenbrechen, ein Adventsbasar oder ein Hofflohmarkt.

Das Projekt erreicht durch vielfältige Angebote und durch Öffnung der Liegenschaft im Erdgeschoss und Hof eine Verzahnung und eine hohe Durchdringung mit dem umgebenden Quartier und gibt als aktiver Quartiersbaustein vielfältige Impulse.

Die Nutzergruppen - FLUK, Kunstschaffende, Jugendclub - entwickelten zusammen mit kulturinteressierten Bewohnerinnen und Bewohnern im Stadtteil ein Selbstverständnis als »Kulturort Praunheim«. In diesem Selbstverständnis bildet das ehemalige Werkstattgebäude den Ankerpunkt, das die verschiedenen Initiativen, Vereine und Kirchengemeinden im Stadtteil einbezieht. Angebote, Workshops oder

Feste werden in unterschiedlichen Kooperationen gemeinsam geplant und organisiert. Sie öffnen sich - je nach Schwerpunkt - für alle Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils und der Nachbarschaft. Der Eigentümer des Gebäudes, die KEG, ist Teil dieses Netzwerks und unterstützt die gemeinsam geplanten und organisierten Angebote.

Die zügige Umnutzung und die explizite Unterstützung dieser Entwicklung durch die KEG verhinderten das Brachfallen des Gebäudes und die Gefahr spekulativer Interessen an dem Areal. Hinzu kommt die Schaffung von günstigem Wohnraum mit einer Miete von rund 3 Euro pro qm für die Atelierwohnungen.



ADAPTIV IN FRANKFURT AM MAIN

Leben in der Ehemaligen Akademie der Arbeit – Große Pläne auf kleiner Fläche

Architektonische Idee: MMA Manuel Mauder Architekten mit Prof. Marion Goerdts, Frankfurt | www.adaptiv-frankfurt.de

Durch Umbau eines zunächst vom Abriss bedrohten Institutsgebäudes mitten in Frankfurt entsteht nun ein gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnprojekt für rund 90 Personen. Die ehemalige Akademie der Arbeit des Deutschen Gewerkschaftsbundes (DGB) ist ein wichtiges Zeugnis deutscher Arbeiterinnen- und Arbeiter-Emanzipation. In den 50er Jahren im Zuge des Wiederaufbaus der Frankfurter Universität auf dem Campus Bockenheimer errichtet, ermöglichte sie Menschen ohne Abitur ein Hochschulstudium und diente dem DGB als Forschungsinstitut – in unmittelbarer Nähe des Instituts für Sozialforschung um Horkheimer und Adorno. Diese Vergangenheit will AdAptiv aufgreifen und selbst – neben der Schaffung von Wohnraum – mit eigenen Veranstaltungen zu einem öffentlichen Bildungsort im Quartier werden.

22

Die Akademie der Arbeit in Frankfurt-Bockenheimer

Der in den 50er Jahren entstandene Campus Bockenheimer, in dem u. a. das Senckenberg Museum liegt, soll nach dem vollständigen Wegzug der Universität zum »KulturCampus« weiterentwickelt und mit Institutionen wie der Hochschule für Musik und Darstellende Kunst angereichert und – auch für Wohnzwecke – deutlich nachverdichtet werden. Als Gelenk soll der KulturCampus den angrenzenden Stadtteil Bockenheimer mit dem Stadtzentrum verbinden. Ein öffentlicher Park soll sich als grünes Band durch das Quartier legen und zum Rückgrat des Campus werden.

Das Grundstück der ehemaligen Akademie liegt als potenzielles Bindeglied zwischen Campus und Bockenheimer und mit seiner Ostseite am grünen Band, während die Westseite direkt an ein Wohnquartier anschließt. Das Bestandsgebäude ist eine zweiflügelige Anlage mit dazwischen liegendem Erschließungskern. Nach Westen orientiert es sich trotz der offenen Bauweise eher an der gegenüberliegenden Blockrandstruktur, nach Süden und Osten an der typischen Campus-Struktur aus Einzelbauwerken.

Strategien zur Umnutzung des Bestands

Eine direkte Umnutzung des Bestands hätte aufgrund der hohen Fixkosten für den Immobilienerwerb eine viel zu hohe Nettokaltmiete von rund 20 Euro pro qm zur Folge gehabt – bei schlechter Wohnqualität. Grund und Boden der Liegenschaft wird nun in Erbpacht von der Stadt Frankfurt übernommen und die Immobilie von der AdAptiv BauGeno eG (i.G.) erworben. Die Architekten der Gruppe AdAptiv haben zudem eine Entwurfsstrategie entwickelt, die mit möglichst geringem Einsatz von Mitteln möglichst viel Wohnfläche schafft. Dazu werden die zulässige GRZ durch Anbauten und die zulässige Höhe durch Aufstockung ausgeschöpft. Der Rückbau einer schadstoffbelasteten Leichtbauaufstockung von zwei Nutzgeschossen und einem Installationsgeschoss ermöglicht die Neuerrichtung von vier Wohngeschossen für circa 45 Personen. Im Bestand werden künftig ebenfalls etwa 45 Personen wohnen.

Die geplante Nutzung (Clusterwohnungen) setzt eine größere Gebäudetiefe voraus als sie im Bestand gegeben ist. Ausgreifende Aufstockungen schaffen daher die notwendige Tiefe und stellen gleichzeitig die Struktur für eine externe Laubengang



Das Projekt beabsichtigt einen kreativen Umgang mit einem sehr individuellen Gebäudebestand und ist ein mutiges Beispiel für ein gemeinschaftliches und alle Generationen ansprechendes Wohnprojekt, das in einem sehr hochpreisigen Umfeld bezahlbaren Wohnraum schaffen möchte. Die Rechtsform ist eine Genossenschaft, was eine langfristig stabile Kostenmiete gewährleistet, darüber hinaus soll – bei insgesamt geringem privaten Wohnflächenkonsum – auch ein hoher Anteil geförderten Wohnraums entstehen.

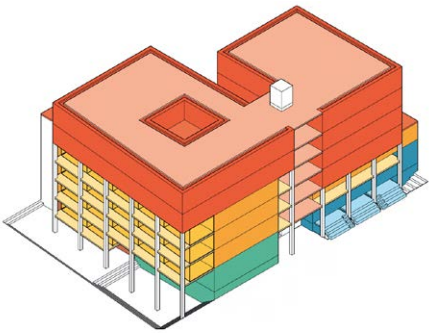
Philipp Rabsahl (Jurymitglied)



erschließung und räumliche Aufwertung der unteren Geschosse bereit. Diese Ergänzungen erfolgen in Holzbauweise. Die Erschließung wird umstrukturiert und in einer offenen Struktur zentralisiert.

Durch diese baulichen Kniffe konnte die errechnete Miete auf 14,80 Euro pro qm (Stand: November 2020) gesenkt werden. Die geschickte Umstrukturie-

rung im Inneren und die Aktivierung untergenutzter Flächen (Abgrabungen ermöglichen eine höherwertige Nutzung des Souterrains, der Mittelflur wird zur Service-Zone von durchgesteckten Wohnungen u. a.) werden dazu beitragen, die niedrige Flächeneffizienz des Bestandes von 52 % auf 72 % zu erhöhen.



Baukulturell wertvolle, aber überwiegend als »nicht umnutzbar« geltende und vom Abriss bedrohte Universitätsgebäude können sehr wohl kreativ für Wohnzwecke »adaptiert« werden.

NutzungsMix: Maxi

Wgs und andere Wohnformen			
Clusterwohnen			
gemeinschaftliche Bereiche			
Doppelnutzung Gewerbe / gem. Bereiche			
Gewerbe			

Baurechtliche Fragestellungen

Da durch die Umnutzung der Bestandsschutz erlischt, wird es, bedingt durch das Alter des Gebäudes, an vielen Stellen zu Komplikationen kommen, z. B. hinsichtlich Brandschutz, Schallschutz, Statik, Barrierefreiheit.

Der rechtskräftige B-Plan ignoriert den Bestand, da man bei der Planerstellung von einem Abriss ausgegangen war. Auch aus diesem Grund erlischt mit der Umnutzung der Bestandsschutz und somit müssen Befreiungen erwirkt werden, selbst wenn baulich nichts verändert würde. Dafür werden seitens der Stadt Kompensationsmaßnahmen verlangt, die ein ohnehin komplexes Projekt zusätzlich verteuern. Im Sinne nachhaltiger Bestandsentwicklung wäre ein nutzungsunabhängiger Bestandsschutz wünschenswert.

Eine verlässliche Kostenberechnung ist für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt ein zentrales Kriterium und hier angesichts der vielen Unklarheiten im Bestand (tatsächliche Materialstärken und -güten, Schadstoffbelastung, fehlende Bestandsstatiken u. a.) nur mit erheblichem Voruntersuchungsaufwand möglich, den die Projektgruppe rein aus Eigenmitteln, ohne Zugang zu Fremdkapital bestreiten muss – mit zunächst ungewissem Ausgang. Abbruch und Neubau wären dagegen wesentlich einfacher und sicherer zu kalkulieren.

Nachhaltiges Bauen und Urban Mining

Klimaschutz, Ökologie und damit nachhaltiges Bauen sind für AdAptiv ein zentrales Anliegen. Nachhaltigkeit wird nicht nur als reine Energie-Einsparung, sondern in einem umfassenderen Sinn verstanden: Erhöhung der lokalen Artenvielfalt, Senkung der Gebäude- und Umgebungstemperatur und Verbesserung des lokalen Klimas, Überflutungsschutz und schonender Umgang mit Trinkwasser, Energieerzeugung und sparsamer Energieverbrauch, Kreislaufwirtschaft und Ressourcenbewusstsein.

Bauteile, Einbauten, Möbel des Bestands u. a. sollen auf ihre Wiederverwendbarkeit hin untersucht und nach Möglichkeit direkt vor Ort erneut eingesetzt oder anderen Projekten zur Verwendung angeboten werden, so etwa die zurückgebaute Stahlkonstruktion der 70er-Jahre-Aufstockung für notwendige Abfangungen und größere Durchbrüche. Dies spart nicht nur Entsorgung und Herstellung, sondern auch den zweifachen Transport. Bei Ergänzung und Renovierung von Bauteilen wird auf die spätere Wiederausbaubarkeit von Konstruktionen geachtet, Verbundkonstruktionen sollen vermieden werden, »sortenreine« Bauweisen den Vorzug erhalten. Anfängliche Ideen einer weiterreichenden Wiederverwendung von Bauteilen mussten aufgegeben werden, da dies ein ständiges flexibles Reagieren des Entwurfs auf andernorts gefundene oder verfügbare Materialien und deren Dimensionen erfordert hätte – im Planungsrecht nicht vorgesehen und in den aktuellen Verwaltungsstrukturen nicht umsetzbar.

Einbindung in das bestehende Quartier

Die Akademie will künftig auch Anlaufstelle für das Quartier sein und gestalterisch selbstbewusst auftreten. Das Gebäude soll sich an den klar gegliederten Nachbarbauten des Architekten Ferdinand Kramer orientieren, gleichzeitig aber einen zeitgemäßen baulichen Ausdruck finden. Jenseits immer dickerer Dämmpakete soll es zeigen, dass Ressourcenschonung, Recyclingfähigkeit, ökologische Baustoffe und Gebäudebegrünung auch repräsentative Qualitäten annehmen können und nachhaltige Architektur großen Spaß machen kann. Das Projekt soll nicht nur sozial erfolgreich, sondern auch baulich so attraktiv werden, dass selbst konventionelle Investoren eine Nachahmung in Erwägung ziehen können.

Der Entwurf greift bei größtmöglichem Substanzerhalt den offenen Charakter des Ursprungsbaus auf und schafft statt des aktuell recht hermetisch wirkenden Baus ein einladendes Haus, u. a. mit einer öffentlich zugänglichen Sockelzone. Hier soll ein lebendiger »Quartiersanker« und Treffpunkt entstehen, der neben einem sozialen Gastronomie-Angebot auch Veranstaltungen organisiert.

Modernes innerstädtisches Wohnen

Das Projekt ist autofrei konzipiert, da die zentrale Lage mit einer hervorragenden Anbindung an den ÖPNV und einem kurzen Weg zum Hauptbahnhof dies problemlos ermöglichen. Gemeinschaftliche Lastenräder, Fahrrad-Rikschas und geschützte Fahrrad-Stellplätze sollen den Verzicht auf das Auto erleichtern.

Das gemeinschaftliche und generationsübergreifende Wohnprojekt (Altersmischung von je einem Drittel 0-30 Jahre, 30-50 Jahre sowie Ü50) bietet vor allem Cluster-Wohnungen an, die für Wohngemeinschaften wie auch Familienwohnungen genutzt werden können. Alle Bewohnerinnen und Bewohner teilen sich flexibel umnutzbare gemeinschaftliche Flächen wie Speisesaal / Lounge, Werkstatt, Gästezimmer. Eine ausgewogene Balance zwischen Begegnungs- und Rückzugsmöglichkeiten bleibt das Ziel. Die Typologie des Clusterwohnens wird in Frankfurt noch kaum angeboten. Die Nachfrage

nach derartigen Wohnformen, die zudem auf gelebte Nachbarschaft und Quartiers-Engagement setzen, steigt jedoch.

Organisation und Finanzierung

Alle Wohnungen können zur (Kosten-)Miete (bei Genossenschaften: Nutzungsentgelt) angemietet werden und alle Bewohnerinnen und Bewohner treten in die Genossenschaft ein. Hinzu kommt, dass die Wohnungen förderfähig geplant werden, so dass im Falle einer Finanzierbarkeit auch geförderter Wohnraum realisiert werden kann.

Die Konversions-Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (KEG) hatte die ehemalige Akademie der Arbeit 2019 erworben, um sie für eine gemeinwohlorientierte Nutzung zu sichern. 2020 stellte sie das Areal zur Vergabe nach Konzept durch die Stadt zur Verfügung. Das Verfahren konnte AdAptiv e.V. für sich entscheiden. Das innerstädtische Gebäude wird somit dauerhaft der Spekulation entzogen, eine Renditeorientierung wird dadurch ausgeschlossen und bezahlbarer Wohnraum im Innenstadtbereich langfristig gesichert.

25

Zum vollständig zirkulären Bauen ist es noch ein weiter Weg und Pilotprojekte sind ohne umfangreiche Förderung nicht umsetzbar. AdAptiv versucht punktuell dazu beizutragen.



DER ROBINIENHOF IN SICHERTSHAUSEN

Gemeinschaftsgefühl im Hof und im Dorf

Planung: Planungsbüro Buchenauer, Marburg



Der Robinienhof liegt am Ortseingang von Sichertshausen direkt am Lahn-Radwanderweg und nahe einer historischen Lahnbrücke. Er ist quasi die Visitenkarte des Dorfes. Nachdem der seit mehr als 25 Jahren stark vernachlässigte Hof 2015 von einem privaten Eigentümer erworben wurde, sahen viele Menschen im Dorf darin eine große Chance, den Hof zu neuem Leben zu erwecken. Daher wurde das Projekt in Sichertshausen äußerst positiv aufgenommen. Heute wohnen zwölf Personen im umgebauten Robinienhof. Gemeinsam mit mehr als 150 Bürgerinnen und Bürgern konnte auf dem Hof 2016 das erste große Richtfest für das fertiggestellte Scheunendach und 2019 auch das Brückenfest zum 100-jährigen Bestehen der Sichertshäuser Brücke gefeiert werden.



Mit verschiedenen Wohnungsgrößen reagiert der Robinienhof auf unterschiedliche Lebenslagen, die Wohnungen werden bei sich verändernden Haushaltsstrukturen getauscht. Auch hierin liegt ein innovativer Aspekt des Projektes. Der ganzheitliche Ansatz schließt aber auch Arbeitsplätze in der Werkstatt mit ein. Projekte und Angebote dieser Art sind als übertragbarer »Anstoß« wichtig für die Weiterentwicklung ländlicher Orte.

Carsten Uhl (Jurymitglied)



Das Dorfleben in Sichertshausen

Der Dreiseit-Hof, ursprünglich als Wagnerei und für landwirtschaftliche Zwecke genutzt, liegt im Eingangsbereich zum alten Dorfkern von Sichertshausen, einem Ortsteil der Gemeinde Fronhausen, direkt an der durch den Ort mäandernden Hauptstraße. Diese war einst die Bundesstraße (B3), die von Marburg nach Gießen führte. Seit dem Bau der Autobahn Marburg-Gießen liegt Sichertshausen jedoch an einer Sackgasse und ist ein entsprechend ruhiges und beschauliches Dorf geworden. Lediglich der Lahn-Radwanderweg führt direkt am Hof vorbei. In der Saison fahren täglich mehr als 1.000 Radfahrerinnen und Radfahrer durch Sichertshausen.

Bestandteile des Dorflebens sind das alte Backhaus, das regelmäßig für verschiedene Events genutzt wird, und das modern ausgestattete Dorfgemeinschaftshaus für größere Festivitäten und Seminare. Hier findet beispielsweise regelmäßig das Dorfkino statt. Für kleinere Veranstaltungen haben einige Höfe ihre Scheunen umgestaltet und stellen diese gerne zur Verfügung, wie auch der Robinienhof. Im Gemeinschaftsraum, der »alten Schmiede« finden

Versammlungen des Kulturvereins oder des Chors oder auch Yoga-Kurse statt. In das alte Gefrierhaus ist eine Töpferei eingezogen. Inzwischen schon Tradition hat die 2020 von der Hofgemeinschaft organisierte Brücken- und Weg-Illumination, die zu Silvester die Dorfgemeinschaft nicht nur zum Flanieren einlädt, sondern gerade in Pandemiezeiten »Licht ins Dunkel« zauberte.

Umbau- und Sanierungsarbeiten im Bestand

27

Der Robinienhof wird sowohl von Sandstein als auch von Fachwerk geprägt. Die Hofanlage steht unter Ensembleschutz und das Haupthaus sowie die Scheune sind Einzelkulturdenkmäler. Die Baumaßnahme, die von einem mit der Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude erfahrenen Planungsbüro betreut wurde, wurde eng mit dem Denkmalschutz abgestimmt. Der Bestand konnte nahezu vollständig erhalten werden und, wo es möglich und sinnvoll war, wurden alte Materialien wieder eingesetzt.

Eine lokale Besonderheit sind die ursprünglich beim Bau verwendeten beige glasierten Klinker, die als Mauerwerk oder auch für Gefache Verwendung fanden. Für das neue Hofpflaster, das vom Original-Sandsteinpflaster eingerahmt wird, wurde ein Buntsandstein gewählt, dessen Farbe mit der des Klinkers korrespondiert. Der Hof wurde so gepflastert, dass er der notwendigen Befahrung mit LKWs standhält.

Die über die Jahre in einem wilden Mix gedeckten Dächer und mit Eternit verkleideten Flächen wurden wieder zu homogenen Flächen umgestaltet. Dächer wurden mit Doppelmuldenfalz-Ziegeln belegt, Fachwerke freigelegt und renoviert und im alten Farbton mit Ritzer gestaltet, Wetterseiten mit Boden-Leistenschalung aus Lärche verkleidet.



Gemeinsam Wohnen und Arbeiten

Der Robinienhof bietet heute autonome Wohn- und Lebenseinheiten für jede mögliche Konstellation von Menschen. Mit einer in den Hof integrierten Werkstatt mit Lager für neue und zu recycelnde Materialien werden gemeinschaftliches Zusammenleben und gemeinsames Arbeiten zu einem wesentlichen Bestandteil des Konzepts.

Alle Wohnungen zeichnen sich durch eine solide (Aus)bauqualität und eine möglichst zeitlose Gestaltung aus. Jeder Wohnbereich erhält seinen eigenen, individuellen Außensitzplatz, damit Gemeinschaft freiwillig bleibt und nicht erzwungen wird.

Inzwischen sind alle vorhandenen historischen Gebäude des Hofes fertig ausgebaut und werden als Wohnraum und Werkstatt genutzt. Es leben derzeit zwölf Menschen als Mieterinnen und Mieter in Wohneinheiten für ein oder zwei bis hin zu fünf Personen auf dem Gelände, im Juli 2022 wurde das erste Hof-Baby geboren.

In der Werkstatt üben drei der Bewohnerinnen bzw. Bewohner ihre beruflichen Tätigkeiten aus. Zudem erfüllen sie auch kleine nachbarschaftliche Gefälligkeiten, übernehmen Hilfsdienste oder erledigen für das Dorf kleinere nützliche Projekte. Jährlich werden »Baufestivals« durchgeführt, auf denen die hier lebenden Profis (Handwerker und pädagogische Fachanleitende) die (Dorf)Bewohnerinnen und -Bewohner, Freunde und Interessierte unter anderem in der Kunst der fachrechtgerechten Renovierung eines Hofes anleiten.

Die weitere Planung

Die Erhaltung der Grundstrukturen des Hofes und der einzelnen Gebäude bestimmt auch die weitere Planung. Sie sieht vor, die vorhandenen maroden Schuppen zurückzubauen und dort einen Neubau mit Werkstatt und Wohnraum zu errichten, der in Silhouette und Verkleidung der renovierten Scheune entsprechen soll.

Im Erdgeschoss sind auf etwa 250 qm ein Lager, Werkstatt- und Schulungsräume sowie die Haustechnik vorgesehen. Im ersten Stock wird auf etwa 150 qm Wohnraum mit einem großzügigen Freisitz über der Werkstatt entstehen und im ausgebauten Dachgeschoss bleibt auf etwa 100 qm Raum für zwei weitere Wohneinheiten. Der ebenerdige Außenbereich aller Wohnungen wird durch Pflasterung mit altem Sandstein vom Bereich des Bauhofs und der Verkehrsflächen optisch abgesetzt.

Die derzeit im Erdgeschoss der Scheune untergebrachte Werkstatt wird dann als größerer Gemeinschaftsraum umgestaltet und zudem wird hier ein »Working space« für alle Hofbewohnerinnen und -bewohner geschaffen.

In den aktuell für die Gemeinschaft genutzten Räumen in der »Schmiede« des Winkelhauses entsteht eine barrierefreie Wohnung als »Austrag-Wohnung« für die ältesten Bewohnerinnen oder Bewohner der Hofgemeinschaft. Bei der Wohnraumplanung werden möglichst gleichwertige Räume geschaffen, da niemand lebenslang in einer Wohnung wohnen, sondern die Wohnsituation auf dem Hof möglichst der jeweiligen Lebenssituation angepasst werden soll. (Rollierendes System)

Um Werkstatt und Wohnraum zu erschließen, ist ein Weg von der Hauptstraße zur alten B3 mit offenporigem, farbig zum Klinker der Scheune angepasstem Rechteckpflaster geplant. Einsprengsel aus dem historischen Hof-Belag und organische Linienführung sollen diesen teilversiegelten Bereich auflockern. Zur alten B3 hin wird es etwa 400 qm Gartenland direkt am Hof geben. Dieses wird zum einen durch einen Zirkuswagen zur Straße abgegrenzt. Zum anderen wurde dort eine drei Meter breite Busch- und Baumreihe als Eingriffs-Ausgleichsmaßnahme aus heimischen Obst- und Laubbaumsorten gepflanzt. Im Sinne der Selbstversorgung wird angestrebt, weiteres Gartenland zu pachten



Im Robinienhof entsteht eine Gemeinschaft, die miteinander und für das Dorf gestaltet.





und so möglichst vielen Bewohnerinnen und Bewohnern zu ermöglichen, einen Nutzgarten anzulegen.

Trotz des großen Aufwands, ein Einzelkulturdenkmal wiederherzustellen und dies zum großen Teil mit historischen Materialien, konnte erreicht werden, die Wohnkosten im Rahmen des ortsüblichen Mietgefüges zu halten, das zurzeit zwischen 6 Euro und 7 Euro pro qm liegt.

Ökologische Aspekte

Soweit es möglich war, wurden bei Umbau und Sanierung in Abstimmung mit dem Denkmalschutz ökologische Aspekte berücksichtigt, insbesondere hinsichtlich Isolation und Einbau einer energieeffizienten Gas-Tagenheizung in den bisher umgebauten Gebäuden. Der geplante Ersatz-Neubau wird als Niedrigenergiehaus mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Nach intensiver Beratung entschied sich die Hofgemeinschaft zudem für eine Wärmepumpe ergänzt um Photovoltaik-Panels auf dem Dach. Für extrem kalte Perioden könnte die vorhandene Gasheizung unterstützen. Vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Energiesituation sind die Überlegungen jedoch noch nicht abgeschlossen.

Um für 24-30 Personen, die einmal auf dem Hof wohnen werden, ein Brauchwassersystem zu betreiben, sind zwei große Zisternen geplant.

Während sich derzeit nur die Hofgemeinschaft Fahrzeuge teilt, soll es in Zukunft auch ein dörfliches Mobilitätskonzept geben, das vom Hof seinen Ausgang nehmen könnte. Zwei E-Tankstellen ermöglichen ein Laden der Fahrzeuge mit Sonnenenergie.

Eine kleine beispielhafte und sehr gelungene Gemeinschaftsaktion 2021 war die Errichtung eines Fahrradschuppens für 18 Zweiräder, gestalterisch an die vorhandenen Gebäude angepasst. Die Anschaffung von Hofrädern, E-Bikes oder Scootern ist in Planung.

Organisation

Gemeinsam mit dem Eigentümer, der ebenfalls im Robinienhof wohnt, streben die Bewohnerinnen und Bewohner nach dem Ablauf von zehn Jahren an, das Anwesen in eine andere Rechtsform zu überführen. Hierzu werden sie von unterschiedlichen Organisationen und Einzelpersonen beraten und treffen sich regelmäßig in der Hofgemeinschaft, um dieses komplexe Thema moderiert anzugehen.

Die Gemeinde Fronhausen ist dem Projekt sehr wohlgesonnen und immer ansprechbar. Der Ortsvorsteher und die ansässigen Vereine bestärken die Hofgemeinschaft konstruktiv in ihrem Vorhaben.

DIE MENSCH*MEIEREI IN UNTERRIEDEN

Sozial-ökologisches Wohnen in Selbstverwaltung

Planung: Bauingenieur Joachim Brandt, Witzenhausen und Christiane Feist – Architekturbüro für kreative Bauplanung, Meldorf | www.menschmeierei.noblogs.org

Das gemeinschaftliche Wohnprojekt Mensch*Meierei, das im März 2018 startete, hat sich zum Ziel gesetzt, in der Region um Witzenhausen langfristig bezahlbaren Wohnraum für Einzelpersonen und Initiativen aller Altersgruppen zu schaffen. In Zeiten steigender Mietpreise soll der entstehende Wohnraum in der ehemaligen Meierei in Unterrieden insbesondere für einkommensschwächere Personengruppen gesichert werden. Heute befinden sich im ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen drei Wohneinheiten, eine im Fachwerkhaus und zwei Wohneinheiten sowie Gemeinschaftsräume im ehemaligen Viehstall. Insgesamt 14 Personen bewohnen den Hof.

30

Das im Einzugsgebiet der Universität Kassel, aber dennoch im ländlichen Raum gelegene Witzenhausen leidet schon seit einigen Jahren unter Bevölkerungsverlusten und Abwanderung und hat aktuell rund 15.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Der Ortsteil Unterrieden ist ein Dorf mit ca. 850 Einwohnerinnen und Einwohnern und liegt nicht weit von Witzenhausen entfernt. Der Ortskern wird geprägt von Fachwerkhäusern, von denen einige kürzlich saniert wurden. Da vor allem Studierende auch im Umland von Kassel preisgünstigen, gut sanierten Wohnraum suchen, wohnen mittlerweile auch in Unterrieden neben langjährig ansässigen Unterriedener (Groß-)Familien einige Studierende in WGs.

Der 1790 erbaute landwirtschaftliche Hof an der Ludwigsteinstraße – der Hauptverkehrsstraße in Unterrieden – bestand aus einem dreistöckigen Fachwerkwohnhaus, einem Viehstall mit Getreidespeicher im Obergeschoss und einer denkmalgeschützten Scheune für Material- und Futterlagerung. Der Hof wurde noch bis 2018 durch einen Familienbetrieb landwirtschaftlich genutzt. Nach dem Kauf des Objekts begannen im Sommer 2018 die Bauarbeiten am Haupthaus.

Ziel des Umbaus war eine fachwerkgerechte und ökologische Sanierung, wobei großer Wert auf die Verwendung regionaler Baumaterialien, vorzugsweise Lehm, Holz oder Mauerwerk, gelegt wurde.

Nachhaltiger Umbau zu Wohnraum

Das ehemalige Bauernhaus war zum Kaufzeitpunkt an allen Seiten mit Bitumen-Platten und zum Teil mit Asbest verschalt. Der Zustand des darunter gelegenen Fachwerks war daher nicht ersichtlich und offenbarte sich erst mit Beginn der Bauarbeiten 2018. Nach Entfernung der Schalung stellte man fest, dass circa ein Drittel des Fachwerks sanierungsbedürftig war. Auf der dem Hof zugewandten Seite wurde die alte Bausubstanz als Sichtfachwerk erhalten, während das übrige Fachwerk saniert, überdämmt und mit einer Lärchenverschalung verkleidet wurde. Zudem wurden einige fachwerkgerechte Holzfenster, ebenfalls aus heimischer Lärche, durch eine kleine Tischlerei in der Umgebung produziert und verbaut.





*Die Mensch*Meierei ist ein vielversprechendes Beispiel für eine kreative und am Gemeinschaftsgedanken orientierte Umnutzung einer landwirtschaftlichen Liegenschaft durch ein Wohnprojekt, das gleichzeitig zur Belebung des kleinen Ortes beiträgt. Das Projekt weist eine gute Bauausführung auf, baukulturelle Aspekte werden beachtet, Bauteile wie Fenster und Türen werden gesammelt, Bestandsmaterialien wie Fliesen wiederverwendet.*

Innovativ sind auch das offene Wohnkonzept ohne abgeschlossene Einzel-Wohnungen und die Berechnung des Mietzinses, die sich nach den jeweiligen finanziellen Verhältnissen richtet.

Gerhard Greiner (Jurymitglied)



Der ehemalige Viehstall mit dem Getreidespeicher im Obergeschoss wurde 2019 durch zwei Schleppgauben auf jeder Seite erweitert, sodass auf der gesamten Fläche Stehhöhe ermöglicht wurde. Die Trennung der Räume im Obergeschoss konnte mit der Trockenbauweise leicht umgesetzt werden. Und im Holzständerwerk wurden Gauben angebracht. Der Viehstall wird seit der Fertigstellung des Umbaus 2021 nun vollends zu Wohnzwecken genutzt. Zu jedem der entstandenen Zimmer gehört ein Spitzboden, der über eine kleine Holzterrasse erreicht werden kann. Im ehemaligen Viehstall wird der Gemeinschaftscharakter des Projekts besonders deutlich. Hier sind viele zusätzliche Räume entstanden, die gemeinsam genutzt werden: eine Waschküche, eine Speisekammer, eine weitere Wohn-Essküche, ein Gemeinschaftsraum sowie Büros und Gästezimmer. Die Räume können je nach Bedürfnissen verändert werden, da die Bauweise mit Trockenbauwänden einfache und schnelle Veränderungen der Zimmeraufteilung zulässt.

Von der ursprünglichen Bausubstanz konnten die Mauern des Erdgeschosses und Teile des Dachstuhl erhalten werden. Im Erdgeschoss konnten zudem recycelte Holzfenster und ein Terrassentür-Fenster-Element verbaut werden. Außerdem wurde ein Groß-

teil der gefliesten Flächen aus ebenfalls recycelten Kacheln ansprechend bunt neu wiederhergestellt. Die Dämmung der Gebäude sollte ebenso wie die sonstige Bausubstanz ökologisch und, wenn möglich, aus der Region sein. Daher entschied man sich für Recyclingpapier-Flocken und Weichfaserplatten. Die Außenwände wurden mit Lärchenholz verkleidet.

Das in Räume unterteilte, gemauerte Erdgeschoss der denkmalgeschützten Scheune wird anteilig als Werkstatt, Lagerraum und Unterstellplatz für Fahrräder genutzt. Darüber befinden sich zwei weitere offene Etagen mit Lehmstampfboden. Die erste Etage umfasst einen improvisierten Sportraum, die zweite einen Versammlungsort mit schöner Aussicht aus den geöffneten Dächern.

Unter naturschutzfachlichen Aspekten stellt die Scheune eine Besonderheit dar, da im Dachgebälk in fast 14 Metern Höhe unter anderem Fledermäuse und auch ein Turmfalke wohnen. Im Scheunendachgebälk wurden daher bereits Nistkästen installiert. Der Turmfalke brütet 2022 das zweite Jahr in Folge in der Scheune und auch eine Schleiereule wurde im vorherigen Jahr öfter gesichtet. Mit Wespenkästen soll auch ein Wespennest angesiedelt werden, um diese aus der direkten Umgebung des Hauses zu entfernen.

Die Mensch*Meierei schafft sowohl für die Mieterinnen und Mieter als auch für die Tiere eine lebenswerte und sichere Umgebung. Im Zuge der Sanierungsarbeiten der Dächer wurden auf der Südseite des Stalldaches Leitungen und Befestigungsmöglichkeiten für eine Solarthermieanlage vorgesehen. Diese soll in den nächsten Jahren in Betrieb genommen werden. Vorausschauend wurde auch die Haustechnik so ausgelegt, dass dort mit einem Wasserpufferspeicher auch Wärme gespeichert und somit ein Energieüberhang auf ökologische Art zwischengespeichert werden kann. Geheizt werden die Gebäude zurzeit über einen effizienten Holzvergaser, der mit regionalem Holz bestückt wird.

Im zugehörigen großen Garten, der sich an den Prinzipien der Permakultur orientiert, soll ein Biotop für Mensch, Tier und Natur geschaffen werden.

Mehrwert für das Dorf

Der ganzheitliche Ansatz schließt neben Gemeinschaftsräumen auch Angebote für das Dorf mit ein.

Die Gemeinschaftsräume, die als Co-Working-Büros eingerichteten Räume sowie Sportraum und Versammlungsraum können nicht nur von

Bewohnerinnen und Bewohnern, sondern auch von externen Initiativen und Gruppen genutzt werden.

Im zentralen Hof – ein Ort für Gemeinschaft und Kommunikation – befindet sich ein kleiner Garten mit Rasenfläche und Staudenbeeten sowie ein Spielplatz, den die Kinder des Dorfs gern aufsuchen. Highlight für die Bewohnerinnen und Bewohner und beliebter Treffpunkt über die Wohngemeinschaft hinaus ist der mitten im Hof stehende alte Walnussbaum. 2018 wurde ein Hoffest ausgerichtet, das künftig regelmäßig einmal im Jahr stattfinden soll, um die Dorfgemeinschaft zu stärken.

Auch zu einigen Betrieben im Ort pflegt die Mensch*Meierei enge nachbarschaftliche Kontakte. Mitglieder des Vereins Mensch*Meierei waren z.B. eng an der Entstehung der ersten Bio-Tofu-Manufaktur in Unterrieden beteiligt.

Innovative Eigentumsstruktur und Gestaltung der Miethöhe

Die Mitglieder des Wohnprojekts schlossen sich zur Mensch*Meierei GmbH zusammen und traten dem Mietshäusersyndikat (MHS) bei, welches eine kooperativ organisierte, nicht-kommerzielle Beteiligungsgesellschaft zum



**Das Trägermodell ist lobenswert,
da es nicht an Rendite orientiert ist
und bezahlbaren Wohnraum sichert.**

gemeinschaftlichen Erwerb von Wohnraum ist. Wie bei allen MHS Projekten ist es möglich, das Projekt Mensch*Meierei mit einem Direktkredit zu unterstützen. Weitere Informationen gibt es unter: <https://menschmeierei.noblogs.org/mitmachen/>.

Neben dem MHS ist der Verein Mensch*Meierei n.e.V. mit einem Anteil von 51 % Gesellschafter der neu gegründeten GmbH. Der Mensch*Meierei n.e.V. umfasst alle Mitbewohnerinnen und -bewohner und organisiert die Selbstverwaltung des Wohnraums durch die Mieterinnen und Mieter, die die Geschäftsführung des Projekts inne haben und sich auch um dessen Finanzierung kümmern. Da das Projekt von vorneherein nicht gewinnorientiert angelegt war, entstand ein solidarisches Mietmodell, bei dem die Finanzstärkeren die Menschen mit weniger finanziellen Mitteln unterstützen.

Bei 14 auf dem Hof wohnenden Menschen betrug die Warmmiete 247,14 €/Person. Da die einzelnen Personen unterschiedlich viel Geld zur Verfügung haben, hat man sich auf ein solidarisches Mietmodell geeinigt, bei dem einige Personen mehr Miete bezahlen und andere weniger. Die Mieten werden gemeinschaftlich und bedürfnisorientiert von den Mitgliedern des Vereins ausgehandelt, basierend auf den entstehenden Fixkosten. Die individuelle Miethöhe ist daher teilweise von der bewohnten Wohnfläche entkoppelt.

Die Mensch*Meierei ist Mitglied im Bürgerverein Bau- und Wohnkultur Witzenhausen e.V., der sich für den nachhaltigen Erhalt baukulturellen Erbes im ländlichen Raum einsetzt. Auf der Suche nach passenden Höfen in der Region arbeiten die Mitglieder der Mensch*Meierei bereits seit 2017 mit dem Bürgerverein zusammen und wurden schließlich in Unterrieden fündig. Während der Bauphase wurden sie zudem von Fachleuten des Vereins beraten. Außerdem ist die Gruppe Teil des Interkomm-Netzwerks Raum Kassel. (<https://www.kommuja.de/>). Das Vorhaben wurde im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms des Landes Hessen gefördert.



DAS STUDIO IN DARMSTADT

Wohnen für Studierende im ehemaligen Verwaltungsgebäude

Planung: planquadrat Elfers Geskes Krämer PartG mbB, BDA / DASL / dwb, Architekten und Stadtplaner, Darmstadt | www.planquadrat.com/projekte/details/367-15071-studico/show/
www.linders-immobilien.de/studico.htm

Seit dem Wintersemester 2020 hat Darmstadt nicht allzu weit vom Hauptbahnhof entfernt direkt am Steubenplatz, einer zentrumsnahen grünen Platzanlage, ein neues Studierendenwohnheim. Ein ehemaliges nüchternes Verwaltungsgebäude aus den 1950er Jahren wurde dafür umgebaut, saniert und aufgestockt. So wurde die Ausnutzung des Gebäudes erhöht. Ziel des Umbaus war es, zum einen die für die 50er Jahre charakteristische Bausubstanz zu erhalten und zum anderen dem Bedarf an studentischem Wohnraum in der Wissenschaftsstadt gerecht zu werden. Da das Baufeld aufgrund des Ensembleschutzes stark begrenzt ist, war der Erhalt des Gebäudes auch aus baurechtlicher Sicht angezeigt.

34

Wohnraumangebot

Insgesamt entstanden durch Umbau und Sanierung des winkelförmigen ehemaligen Verwaltungsgebäudes 92 vollmöblierte Ein-Zimmer-Apartments, die jeweils mit einem Bad, einer Küchenzeile sowie einem Wohn-/Schlafraum ausgestattet sind. Diese Apartments variieren in ihrer Größe zwischen 18 qm und 55 qm. Die Apartments haben überwiegend einen Balkon zum Innenhof oder einen französischen Balkon zum Steubenplatz.

Im Erdgeschoss befinden sich acht barrierefreie Wohnungen, außerdem eine Meeting- und Lern-Lounge sowie eine kleine Bürofläche, die extern vermietet wird. Weiterhin bietet das Gebäude einen Waschsalon mit Waschmaschinen und Trocknern sowie Abstellräume und einen großzügigen Fahrradkeller im Untergeschoss, der über eine Zufahrtsrampe erreicht werden kann und auch über E-Bike Ladeanschlüsse verfügt.

Die Apartments für die Studierenden sind Anlageobjekte bzw. Eigentumswohnungen, die durch eine zentrale Servicestelle verwaltet und zu einem Mietpreis von rund 20 Euro pro qm warm bzw. ab etwa 495 Euro warm (ca. 22 qm) vermietet werden. Die All-in-Mieten variieren und sind abhängig von der Apartmentgröße. Alle Wohnnebenkosten einschließlich Strom, Wasser, Wärme, Internet-Flatrate (WLAN in jedem Apartment) und Kabelfernsehen sind bereits in der Miete enthalten. Separat kommen, nur bei Bedarf, Kosten für Waschen und Trocknen hinzu.

Umgestaltung des Gebäudes

Das Verwaltungsgebäude wurde saniert, aufgestockt und in seiner Nutzung grundlegend verändert. Die gesamte Gebäudestruktur und Tragkonstruktion konnte erhalten bleiben. Für die Umnutzung eigneten sich jedoch nicht alle



Teile der alten Bausubstanz. So wurde z. B. die Fassade vollständig neu aufgebaut. Durch eine elegante Fassadengestaltung aus hochwertigen Materialien, durch sorgfältige Details und Farbgebung gliedert sich das Studierendenwohnheim nach den Umbauarbeiten (weiterhin) in die Umgebung ein. Ferner wurden sowohl das Walm- als auch das Satteldach des Gebäudes mit Gauben aufgestockt. Diese Aufstockung nimmt sich jedoch in der Gesamterscheinung stark zurück und wurde extensiv begrünt, was wiederum einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des städtischen Mikroklimas leistet.

Die harmonischen Proportionen des Gebäudes bilden heute eine attraktive Raumkante an der Straßenkreuzung Steubenplatz und Bleichstraße.

Die technische und ästhetische Aufwertung des Bestandsgebäudes erhält nicht nur im Bestand gebundene, graue Energie, sondern bewirkt durch Entsiegelung und Begrünung eine Verbesserung des Mikroklimas. Das Studio ist eine Initialzündung für das Sanierungsgebiet Mollerstadt.

Der Innenhof wurde im Zuge der Umbauarbeiten ebenfalls verändert. Er wurde entsiegelt und mit wasserdurchlässigen Pflastersteinen neugestaltet. Zusammen mit der angelegten Rasenfläche wird die natürliche Regenwasserversickerung gefördert. Neben wasserspeichernden Bodendeckern wurden ein Baum und bienenfreundliche Sträucher gepflanzt. Zwei Bänke erhöhen die Aufenthaltsqualität des Innenhofs.

Die bestehenden Garagen wurden für diese Umbauarbeiten abgerissen und durch drei Carsharing-Parkplätze ersetzt, sodass keine weiteren Stellplätze für das Wohnheim benötigt werden. Außerdem wird so die Menge an PKWs im städtischen Bereich reduziert. Die zentrale Lage ermöglicht auch ohne eigenes Fahrzeug gute Anschlüsse über den ÖPNV.

Die Sanierung und sinnvolle Umnutzung des Verwaltungsgebäudes hat mehr Wohnraum im innerstädtischen Kontext geschaffen und bietet nun qualitativvolles urbanes Wohnen mit kurzen Wegen ins Zentrum.



Belebung des Quartiers

Neben der Schaffung von innerstädtischem Wohnraum wurde mit der Umnutzung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes auch die Aufwertung dieses Innenstadtquartiers rund um den Steubenplatz als grüner Übergangsbereich zur Innenstadt angestrebt. Das Quartier ist bisher nur wenig belebt. Locker platzierte, zum Teil abweisende Geschäfts-, Verwaltungs- und Gewerbebauten prägen seinen Charakter. Die neue Nutzung des alten Verwaltungsgebäudes als Studierendenwohnheim ist ein erster Impuls und Baustein für eine Aufwertung. Langfristig soll hier rund um den Steubenplatz ein lebendiges Quartier mit urbanen Wohnraumangeboten und Arbeitsmöglichkeiten entstehen.

Entlang der Bleichstraße weist das Gebäude beispielsweise einen Arkadengang auf, welcher Teil einer städtebaulichen Gesamtanlage ist und unter Denkmalschutz steht. Die sich über mehrere Gebäude erstreckende Kolonnade verläuft an der Nordseite der Bleichstraße bis zum Steubenplatz. Nach dem Umbau des Gebäudes ist der Haupteingang des Studico nun hier angesiedelt. In der Kolonnade wurde zudem auf die Erhaltung der charakteristischen großformatigen Schaufenster geachtet. In den angrenzenden Gebäuden entlang der Bleich-

straße weist die Kolonnade noch ihre ursprüngliche Form und Gestaltung als dunkler Gang auf und böte sich ebenfalls für eine städtebaulich sinnvolle und belebende Umgestaltung an.

Diese Umnutzung eines Bürohausgrundrisses zu Apartments für Studierende kann beispielgebend für weitere Projekte dieser Art sein, insbesondere in Universitätsstädten, zumal leerstehende Verwaltungsgebäude vor dem Hintergrund veränderter Arbeitsmodelle (Homeoffice) eine in vielen Städten zunehmend häufiger anzutreffende (leerstehende) Typologie sein werden.



Das Projekt zeichnet sich bei der Umnutzung zu Wohnraum durch eine hohe architektonische und gestalterische Qualität aus, von der Erdgeschosszone, über die Fassaden und Details bis hin zur Innenraumgestaltung.



37



DIE ALTE KELTEREI IN ARNSHAIN

Umbau zu einem selbstverwalteten Wohnprojekt mit sozialen und kulturellen Angeboten

Planung: Architekturbüro Ruhl-Geissler, Alsfeld | www.wohnprojekt-arnshain.de | www.alte-kelterei-arnshain.de



Arnshain im Vogelsberg mit rund 330 Einwohnerinnen und Einwohnern ist einer der sieben Ortsteile von Kirtorf. Der Seminar- und Tagungshof »Alte Kelterei«, ein in einem großen Garten eingebettetes Fachwerkensemble, ist seit langem ein gern genutzter Treffpunkt im Ort. Hier findet z. B. jährlich ein Kunsthandwerksmarkt statt, der über die Gemeindegrenzen hinaus bekannt ist.

Das Gelände der Alten Kelterei wurde vor 1835 als landwirtschaftlicher Betrieb mit Kelterei genutzt, in den letzten 32 Jahren war die Liegenschaft ein offenes Bildungs- und Freizeithaus. Zurzeit befindet es sich im Umbau zu einem selbstverwalteten Wohnprojekt mit sozialen und kulturellen Angeboten im ländlichen Raum. In einer der ehemaligen Scheunen wird hier unter der Regie der Wohnprojekt Arnshain GmbH in den nächsten Jahren zusätzlicher Wohnraum entstehen.

Gesellschafter der GmbH sollen der Verein Wohnprojekt Arnshain (d. h. die Bewohnerinnen und Bewohner) und das Mietshäusersyndikat werden. Bestehende wie geplante Mietwohnungen werden so vor Immobilienspekulationen geschützt sein.

Wohnungsangebot

In einer Scheune auf dem Gelände der Alten Kelterei sollen in einem zweiten Bauabschnitt drei zusätzliche Wohneinheiten, mit Größen von 50 qm bis 80 qm, für dann insgesamt bis zu 16 Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen werden. 2019 konnten die ersten fünf Wohnungen des ersten Bauabschnitts fertiggestellt werden.

Das Projekt vereint gemeinschaftliches und generationsübergreifendes Wohnen für Menschen jeden Alters. Die Besonderheit dieses Projekts besteht darin, dass den Mieterinnen und Mietern die gesamte Infrastruktur auf dem Gelände des Seminar- und Tagungshauses zur Verfügung steht. Dies sind u. a. ein Esszimmer, ein Musikzimmer, Werkstatträume und eine professionell eingerichtete Gemeinschaftsküche sowie Unterkünfte für Übernachtungsgäste.

Auch der Außenhof, der Innenhof und der Garten sind Gemeinschaftsflächen. Geräteschuppen und Holzplatz werden ebenfalls gemeinsam genutzt. Im Außengelände befinden sich zahlreiche, teilweise überdachte Sitzmöglichkeiten, auch für größere Gruppen zum Zusammenkommen. Ein Bio-Nutzgarten und die alten Obstbäume liefern reichen Ertrag, der von allen geerntet werden darf. Alle Wohnungen haben zudem einen eigenen kleinen Außenbereich (Terrasse oder Balkon).

Die Miethöhe liegt bei rund 7,40 Euro pro qm (rund 8,90 Euro warm pro qm). Es besteht die Möglichkeit, Eigenkapital als Direktkredit in die

GmbH einzubringen. Alle bestehenden und geplanten Wohneinheiten sind bereits vermietet.

Der Umbau der Scheune zu Wohnraum wird im Rahmen des Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzepts (IKEK) bezuschusst. Auch eine KfW-Förderung wurde bereits bewilligt.

Umbauarbeiten im Bestand

Ziel der Sanierungs- und Umbauarbeiten von Hauptgebäude und Scheune ist deren Erhalt und die Wahrung ihres Charakters. Der Umbau der Alten Kelterei erfolgt mit der Maßgabe, soviel wie möglich von der alten Struktur zu belassen und zu nutzen, beispielsweise bei der Tragkonstruktion. Defekte Balken werden ausgetauscht, Grundmauern bleiben bestehen, Fachwerk wird so weit wie möglich erhalten.

Die beim Umbau anfallenden Materialien (wie Holz, Ziegel, Steine, Metallblech usw.) wurden und werden getrennt gesammelt, um so viel wie möglich für eine umweltverträgliche Wiederverwertung zu nutzen und bereit zu halten. So wurden z. B. Verschalungsbretter abgeschraubt und an einem freien Giebel wieder angebracht. Alte Ziegel und Mauerreste werden als Auffüllmaterial verwendet, noch verwendbare Balken werden wieder verbaut. Aus Dach-Profilblechen der Freilichtbühne und aus gestrichenen, nicht mehr für den Verbau geeigneten Balken wird ein Holzunterstand gebaut. Nicht mehr brauchbare und farbfreie Holzbalcken werden entnagelt und als Brennmaterial





40

genutzt oder in Kunstobjekte »verwandelt«. Asche wird als Kompostmaterial im Garten eingesetzt.

Die Scheune, in der die drei zusätzlichen Wohneinheiten entstehen, wird gemäß KfW-Richtlinien zum Effizienzhaus 100 saniert. Geplant ist die Installation einer Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit einer Fußbodenheizung und einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Scheune. Ferner sind eine Wallbox für E-Autos und ein Carsharing-Modell für die Gemeinschaft vorgesehen.



Verankerung im Umfeld

Das Projekt ist stark in der Dorfgemeinschaft verankert und tauscht sich u. a. mit Landfrauen, der Hegegemeinschaft und anderen örtlichen Vereinen aus. Töpferwerkstatt, Musikraum, Spinnwerkstatt und Essraum stehen auch der Dorfgemeinschaft offen. Gegenseitige Unterstützung und gemeinsame Angebote mit anderen Initiativen sind selbstverständlich, so soll z. B. der wöchentliche Mittagstisch, der über viele Jahre stattfand, weitergeführt werden. Aber auch über Kirtorf hinaus gibt es zahlreiche Kooperationen und Ehrenämter, z. B. mit und bei den Tafeldiensten, dem Bürgerbus, dem Obst- und Gartenbauverein und dem Kunstverein Alsfeld. Die Angebote der Alten Kelterei werden sehr gut angenommen.

Von der alten Tragkonstruktion, den Grundmauern und dem Fachwerk wird soviel wie möglich erhalten. Materialien wie Holz, Ziegel, Steine u. a. werden getrennt gesammelt und möglichst wieder verwertet.



DIE WOHNHOF TREYSA GMBH

Neue Wohnformen in der Altstadt

Planung: biskamp architekten (seit Beginn, zunächst beratend) | <https://www.wohnhof-treysa.de/>

In der Treysaer Altstadt wird mit der Revitalisierung und Umnutzung mehrerer nebeneinander liegender Gebäude deren Verfall verhindert und die Wiederbelebung der Altstadt angestrebt. Dieser übergreifende, den ganzen Altstadtkern betreffende Ansatz ist im Hinblick auf die Förderung des Gemeinsinns und der Nachbarschaft innovativ. Darüber hinaus möchten die Beteiligten in diesem zusammengehörenden Ensemble Nutzungskombinationen etablieren, die gleichzeitig sinnvolle Angebote in der Altstadt darstellen.

Mit großem Einsatz und auf eine »minimalinvasive« Art versuchen der bisherige Eigentümer und die Mieterinnen und Mieter die Gebäude und Freiflächen für gemeinschaftliche Wohnzwecke herzurichten und eine geringe Kaltmiete zu gewährleisten. Alte Baumaterialien wie Balken, Lehm bzw. Lehmsteine werden grundsätzlich gesammelt und wieder verwendet.

42

Treysa ist mit 8.500 Einwohnerinnen und Einwohnern der größte Stadtteil Schwalmstadts und verzeichnet im Ortskern zahlreiche Leerstände. Neben leerstehenden Ladenlokalen stellen vor allem die nicht mehr bewohnten Fachwerkgebäude ein Problem dar. Leerstehende Gebäude wurden häufig bis zum drohenden Verfall hinterlassen, um dann von Investoren mit vorrangig spekulativen Interessen aufgekauft zu werden. Die Gebäude werden lediglich optisch verschönert, um sie anschließend an Neubürgerinnen und -bürger – oft osteuropäischer Herkunft – über teuert und überbelegt zu vermieten. Dies hat in der Nachbarschaft häufig zu Problemen in Hinblick auf die Wohnqualität geführt. Zudem ist die Bebauung in der Altstadt sehr dicht, sodass kaum Außenfläche zwischen den einzelnen Fachwerkhäusern vorhanden ist.

Mittlerweile verfügt die Stadt über ein Vorkaufsrecht für Immobilien in der Altstadt. Gewerbliche (leerstehende) Räume wurden für Wohnnutzung zurückgebaut, für die Renovierung von Fachwerkgebäuden haben sich Einheimische zusammengetan, um die Bausubstanz zu erhalten und neu zu nutzen.

Non-Profit-Organisation

Um durch Restaurierung Wohnraum und ein neues Miteinander zu schaffen und die Fachwerkhäuser vor dem Verfall zu bewahren, schlossen sich 2019 die Mieterinnen und Mieter der Liegenschaften Steingasse 29 und Wagnergasse 3 zusammen, gründeten zunächst einen Verein und anschließend eine GmbH, an der der Verein zu 51 % bestimmend beteiligt ist.

Die GmbH hat die Liegenschaften vom bisherigen Eigentümer im Juni 2020 erworben und fungiert nun als Vermieterin. Der Verein bestimmt über die Geschäftsführung der GmbH. Die übrigen 49 % der GmbH hält bisher der ehemalige Eigentümer der Liegenschaften, der mittlerweile ebenfalls Mieter in einem der Gebäude ist. Sein Anteil an der GmbH soll aber als Sperrminorität kurzfristig entweder vom Miethäuser-Syndikat Freiburg oder von der Stadt Treysa übernommen werden. Die Sperrminorität greift bei allen grundbuchrechtlichen Belangen. Damit wird ein nicht an Rendite orientiertes Modell verwirklicht, das bezahlbaren Wohnraum sichert.



Die Revitalisierung von Gebäude-Ensembles schafft Wohnraum und belebt die Altstadt. Alle Gebäude der GmbH bleiben auf Dauer Mietobjekte, wobei die Mieterinnen und Mieter als Verein ihr Mietumfeld selbst mitgestalten.

43

Wohnraumangebot

Das bisher in den Liegenschaften Steingasse und Wagnergasse geschaffene bzw. in Umbau befindliche oder geplante Wohnangebot umfasst insgesamt rund 1.300 qm Wohnfläche. Es richtet sich an alle Menschen, die offen sind für eine verlässliche Nachbarschaft, für Gemeinsinn und Toleranz. Zu den derzeitigen Mieterinnen und Mietern gehören u. a. eine geflüchtete Familie aus Syrien und eine Person mit sozialer Betreuung.

Die Wohnungen haben eine Größe von 35 qm bis 100 qm, wobei die Mieterinnen und Mieter die Wohnungen bei Bedarf wechseln können. Der Mietpreis liegt mit 4,30 Euro pro qm unter dem Mietspiegel der Region (etwa 5,30 Euro pro qm), soll aber nach 30 Jahren – wenn die Immobilie lastenfrei ist – nicht unter 80 % des Mietspiegels fallen. Der Überschuss soll dann als Solidaritätsbeitrag zur Finanzierung weiterer Projekte in Treysa dienen.

Zusätzlich werden gemeinschaftlich nutzbare Flächen angeboten: Ein Raum mit Küche (100 qm), drei Werkräume mit gemeinschaftlichem Werkzeug zum

Basteln, Einkochen u. a. sowie ein Fahrradraum. Wichtig ist der Gemeinschaft auch die Förderung nachhaltiger Mobilität, u. a. wird ein Carsharing Angebot genutzt, geplant ist außerdem eine E-Ladesäule. In ein Gebäude ist der Unverpacktladen GrieWerk eingezogen, der durch den Wohnhof unterstützt und gefördert wird. Die Gemeinschaftsräume des Wohnhofs stehen dem GrieWerk für Veranstaltungen, Aktionstage und Vereinsversammlungen offen.

Umbau und Umnutzung der einzelnen Gebäude

Die Steingasse 29 ist ein denkmalgeschütztes Fachwerkhaus. 2010 wurde es durch den Vorbesitzer von einem Einfamilienhaus mit Arztpraxis zu einem reinen Wohnhaus mit fünf Wohneinheiten auf vier Etagen umgebaut. Dabei wurde das Gebäude komplett saniert und auch energetisch modernisiert. Es entstanden rund 430 qm Wohnfläche.

Die Liegenschaft in der Wagnergasse umfasst die Hausnummern 3, 3a und 3b: Die Wagnergasse 3 ist ein Fachwerkhaus aus den 1880er Jahren (geschätztes Baujahr) und weist Eichenbalken mit Lehmsteinen



44

bzw. Lehmputz auf. Das Gebäude ist zwar kein Einzeldenkmal, unterliegt aber dem Ensembleschutz. Hier befinden sich bereits zwei renovierte Wohnungen, die schon vermietet wurden. Zurzeit entstehen drei weitere Wohneinheiten, sodass in diesem Gebäude knapp 400 qm Wohnfläche angeboten werden. Im Inneren des Gebäudes wird die Innenwandverkleidung aus den 80er Jahren zurückgebaut, Lehmsteine von Durchbrüchen wurden aufgehoben, die Innenwände mit Lehm ausgebessert und verputzt. Außerdem werden neue Fenster eingebaut. Ausgebaute Eichenbalken werden für Wiederverwendung gelagert, auch für weitere Gebäude der Altstadt.

Das Gebäude Wagnergasse 3a ist ein Massivbau aus dem Jahr 1965. Ursprünglich wurde das Gebäude als Schreinereiwerkstatt genutzt, anschließend als Elektrobetrieb. Nun entstehen dort sukzessive 300 qm Wohnfläche auf drei Etagen. Die drei Wohneinheiten befinden sich im ersten und zweiten Obergeschoss. Im Erdgeschoss ist noch ein Gemeinschaftsraum untergebracht, der jedoch auch zu Wohnzwecken umgebaut wird, sobald der Gemeinschaftsraum in der Wagnergasse 5 fertiggestellt ist.

Die alte Fachwerkscheune mit Eichenbalken in der Wagnergasse 3b hat eine Grundfläche von 170 qm und wird ebenfalls vom Ensembleschutz erfasst. Sie bleibt in ihrer Struktur erhalten, Außenwände mit Lehmgefachen werden innen neu mit Lehm verputzt. In der Scheune entstehen drei Wohnetagen sowie Wohnraum im Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von insgesamt rund 220 qm. Die entstehenden Wohnungen sollen bis in das zweite Obergeschoss mit einem außenliegenden Schrägaufgang mit maximal 10% Steigung barrierefrei und altersgerecht erreichbar sein. Im Erdgeschoss der Scheune befinden sich PKW-Stellplätze. Auf dem angrenzenden Gelände der Steingasse 37 gibt es zudem zehn weitere Stell-

plätze. Alle drei Gebäude werden mit 16mm Holzfaser-Dämmplatten außen isoliert.

Die Liegenschaft Wagnergasse 5 wurde 2021 von der Stadt dazu gekauft. Hier soll der neue Gemeinschaftsraum mit etwa 100 qm mit Küche und WC entstehen.

Die Renovierungsarbeiten fanden und finden so weit wie möglich in Eigenleistung statt. Ziel dieser niederschwelligen Herangehensweise ist es, die Nachbarschaft und Gemeinschaft zu stärken sowie die Kosten gering zu halten.

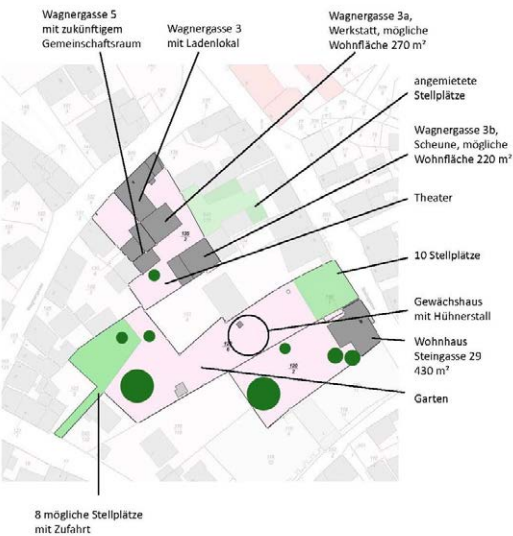
Zurzeit werden alle Gebäude mit Erdgas beheizt, geplant ist allerdings die Errichtung einer Solarthermiananlage für Warmwasser sowie einer PV-Anlage, die die Nutzung von Geothermie mittels einer Wärmepumpe unterstützen soll. Durch die beratenden Architekten wurde die Installation eines Blockheizkraftwerks (BHKW) für die Versorgung des Wohnhofs und der direkten Nachbarschaft angeregt, weil dies sich bei der Größe des Projekts lohnen könnte.

Auf den Freiflächen der Liegenschaften befinden sich eine Gartenanlage für Gemüse Anbau mit einem autarken Bewässerungssystem, die nach dem Prinzip der Permakultur bewirtschaftet wird, und ein Hühnerstall. Auch eine Bühne ist vorhanden, wo z.B. wöchentlich oder monatlich wiederkehrende kulturelle Veranstaltungen für alle Interessierten angeboten werden.

Zukunftspläne

Der Wohnhof Treysa möchte auch weiterhin Menschen in Treysa ermutigen, Häuser in Gemeinschaft zu erwerben, zu bewirtschaften und zu verwalten sowie alten (Fachwerk) Gebäudebestand zu renovieren und zu erhalten.

Lageplan der Wohnhof Treysa GmbH



**Mitten in der Altstadt
sollen 4.500 qm für
gemeinschaftliches
Wohnen und mehr
entstehen.**

Das Grundstück Steingasse 37 soll in etwa fünf Jahren vom Wohnhof Treysa erworben werden. Die dort vorhandene Bausubstanz soll ebenfalls erhalten und denkmalgerecht restauriert werden. Das erste Stockwerk der alten Scheune beinhaltet bereits eine 80 qm große renovierte Wohneinheit, die vermietet ist. Die Schaffung weiteren Wohnraums einschließlich des Ausbaus des zweiten Obergeschosses befindet sich derzeit in Planung. Die Innenwände der renovierten Scheune bestehen vorwiegend aus alten Lehmsteinen, die beim Abbruch von Gebäuden an anderer Stelle gesammelt wurden. Gedämmt werden soll das Gebäude wiederum mit Holzfaser, unterstützt durch Zellulose.

Zurzeit finden Gespräche mit der Stadt Schwalmstadt statt, ob auch die Gebäude des Hospitals hinter der Spitalskirche in der Steingasse (25 Wohnungen, momentan im Besitz der Stadt und denkmalgeschützt) nach dem bestehenden Modell umstrukturiert werden könnten. Interessierte würden dann dem Verein Wohnhof 65 e.V. beitreten und als Untergruppe »Hospital« in die Wohnhof Treysa GmbH eingegliedert werden.

So könnte die Wohnhof Treysa GmbH die Dachorganisation für weitere Hausvereine und Projekte in Treysa sein. Jedes Projekt wird buchhalterisch und organisatorisch getrennt geführt. Sollte dieses Vorhaben realisiert werden können, wäre es sinnvoll, dass die 49 % Sperrminorität an die Stadt Schwalmstadt übergehen.



DAS ALTE GERICHT IN WIESBADEN

Ein neues Begegnungszentrum im Stadtteil und ein Ort »von Vielen für Viele«

Planung: KISSLER EFFGEN + PARTNER ARCHITEKTEN BDA |

www.kissler-effgen.de

www.wohnen-in-der-mitte.de/mieten/neubauobjekte-zur-miete/wiesbaden/altes-gericht

www.heimathafen-wiesbaden.de/altes-gericht

Der Umbau des Alten Gerichts ist Teil der Entwicklung der südlichen Innenstadt Wiesbadens und profitiert wie das gesamte neue Quartier von der direkten Nähe zum Zentrum. Nach dem Umzug der Justizbehörden Wiesbaden in die Mainzer Straße im Süden des Stadtgebiets wurde zunächst – ausgehend von der Ansiedlung der Hochschule Fresenius – ein Nutzungskonzept für den gesamten Baublock zwischen Oranienstraße und Moritzstraße erstellt.

Ziel war sowohl die Schaffung von neuem Wohnraum als auch die Aufwertung des Quartiers und des Wohnumfelds.



Eine entsprechende Machbarkeitsstudie hatte 2015 studentisches Wohnen in unmittelbarer Nähe zur Hochschule Fresenius und eine Umnutzung des Gerichtsgeländes zu Wohnzwecken mit teilweise halböffentlicher Nutzung zum Gegenstand. Das vorgelegte Konzept umfasste mehrere Bausteine: das umzunutzende Alte Gericht, das ehemalige Beamtenwohnhaus, ein neues Studierendenwohnheim mit rund 105 Apartments sowie eine neue Quartiersgarage mit 97 Stellplätzen. Diese zentralen Bausteine gruppieren sich quasi als Blockrand um einen gemeinsam gestalteten Innenhof, der als Hochschulcampus wahrgenommen wird und öffentlich zugänglich ist. Begrünte Flächen wechseln sich hier mit Aufenthaltsbereichen ab. In der Freianlage entsteht so ein Treffpunkt für die Nachbarschaft. Durch den Beschluss der Landeshauptstadt Wiesbaden, die Gerichtsstraße zur Fußgängerzone umzugestalten, wird das gesamte Umfeld weiter aufgewertet.

Nutzungsmix im und um das Alte Gericht

Das zusätzliche Wohnraumangebot im Alten Gericht stärkt den urbanen Charakter des Quartiers. Insgesamt entstehen 48 Mietwohnungen, die durch die Bauherrin und Eigentümerin »NH Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH« verwaltet werden. Die Wohneinheiten haben eine Größe von ca. 42 qm bis zu 110 qm. Insgesamt wird durch Umbau und Sanierung des Alten Gerichts eine zusätzliche Wohnfläche von rund 3.800 qm geschaffen.

Das Wohnraumangebot richtet sich an alle Altersgruppen in allen Lebensphasen, an Singles, junge Familien oder Menschen im Seniorenalter. Damit reagiert das neue Angebot auf die Defizite im bestehenden Wohnumfeld. Dort fehlte es insbesondere an kleinen Wohnungen, beispielsweise für Angehörige der Hochschule, aber auch an Wohneinheiten für Zwei- bis Vier-Personenhaushalte.

Aber nicht nur das Gelände, sondern auch das ehemalige Justizgebäude selbst wird der Öffentlichkeit weiter zugänglich sein. Neben den dort neu entstehenden Wohnungen gibt es im Gebäude den »heimathafen« mit einem öffentlichen Café, einem Co-working-space, Büros für Kreative und Gründerinnen und Gründer, mit Konferenz- und Eventräumen sowie einem Labor für soziale Innovation.

Dieser bunte Mix an offenen Angeboten soll das Alte Gericht zu einem Ort »von Vielen für Viele« machen. Auch die Nutzungen rund um den campusartigen Innenhof der nahe gelegenen Hochschule Fresenius wie der Bürgersaal und die öffentliche Mensa, das studentische Wohnen und weitere Co-working Angebote tragen zur Belebung des direkten Umfelds von Hochschule und Altem Gericht in der südlichen Innenstadt bei.

Das Nachbarschafts-Café bietet tagsüber beispielsweise rund 75 Sitzplätze im Gebäude (plus zusätzlich geplante 75 Sitzplätze im Innenhof) und kann abends zur Location für kulturelle Events oder private Feiern umgewandelt werden.

Was ist der »heimathafen«?

Der heimathafen ist ein (Social) Business, das sich für gesellschaftliche und ökonomische Zukunftsfähigkeit einsetzt. Er bietet eine Mischung aus Co-working Space, Café, Konferenz- und Eventlocation, Netzwerk und vielem mehr. Mit seinem For-Profit-Arm betreibt der heimathafen die Location »Altes Gericht«: Hier gibt es ein gastronomisches Angebot sowie Miet-Räume zum Arbeiten, für Tagungen und Events.

Der Non-Profit-Arm des heimathafens, eine gemeinnützige GmbH, befindet sich in Gründung und wird im Alten Gericht zahlreiche Aktivitäten und Angebote zur Förderung von bürgerschaftlichem Engagement, Kunst und Kultur sowie Volks- und Berufsbildung bieten.

Die Raumangebote reichen von einem Gründerzentrum im Erdgeschoss über die »Kulturkatakomben« im Untergeschoss bis zur Wiedereröffnung der »Civilkammer« von 1897 im 1. OG, in der ein Hub für »Open Social Innovation« vorgesehen ist.

<http://www.heimathafen-wiesbaden.de>

<https://www.facebook.com/heimathafenWiesbaden>

<https://twitter.com/heimathafenWI>

Sanierung und Umnutzung eines Denkmals

Das ehemalige Justizgebäude wurde im Zeitraum zwischen 1893 und 1897 errichtet. Der Entwurf im Stil der Frührenaissance mit gotischen Anklängen stammt von Oberbaurat Noht auf Basis von Skizzen des königlichen Regierungsbaumeisters Wickop. Es handelt sich um einen Massivbau in Ziegelbauweise mit Ziegel-Kappendecken. Das Gebäude besteht aus einem Mittelbau mit zwei Seitenflügeln, wobei die Südseite des Grundstücks direkt an das Gefängnisgrundstück anschloss.

Auf einem Sockelgeschoss erheben sich drei Hauptgeschosse, die mit einem teilausgebauten Dach abschließen. Die geputzten Fassaden weisen insbesondere zu den Straßenseiten umfangreiche, zum Teil figürlich ausgebildete Schmuckelemente aus rotem Mainstein auf.

Als Einzeldenkmal steht das Gebäude sowohl im Inneren als auch in seinem äußeren Erscheinungsbild unter Denkmalschutz. Nach umfassenden restauratorischen Untersuchungen des vorhandenen Materials, Erkundung der historischen Farbgebung und Feststellung des Bauzustandes (Schadenskataster) wurden in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde die zu erhaltenden Bauteile festgelegt. Ziel der Sanierung und Modernisierung des Gerichts war ein möglichst vollständiger Erhalt der bestehenden Substanz.

Der Erhalt und die Umnutzung eines Gebäudes sind im Hinblick auf den ökologischen Fußabdruck immer einem Neubau vorzuziehen.

So wurden unter anderem die kompletten Natursteinarbeiten im Inneren (Terrazzoböden, historische Treppenanlagen) und an der Fassade (Fenstergesimse, figürlicher Schmuck, Sockelmauerwerk, Ziergiebel) sowie ein Großteil der historischen Eichenfenster und Innentüren aufgearbeitet. Die Dacheindeckung wurde nach historischem Vorbild mit Naturschiefer in »altdeutscher Deckung« komplett erneuert. Die in den ehemaligen Gerichtssälen vorhandenen und teilweise durch Umbauten in den 70er Jahren zerstörten Stuckdecken wurden freigelegt und saniert.

Neben dem Erhalt von originaler Bausubstanz, galt es vor allem, den ursprünglichen Charakter des Gebäudes und seiner Erschließungsstruktur zu erhalten. Dort wo neue Konstruktionen einzubringen waren, wurde die Gestaltung so gewählt, dass Neues als solches sichtbar ist, sich jedoch dem Bestehenden unterordnet. Ein Beispiel dafür ist unter anderem die Wiederherstellung der Ziergiebel an der Ostseite des Gebäudes.

Durch die große Geschosshöhe erhalten die Wohneinheiten einen besonderen Charakter. Im ersten Hauptgeschoss konnten innerhalb der Wohnungen Emporen als Galerieebene eingebaut werden. Die hohen Fenster (Kastenfenster) sorgen für lichtdurchflutete Räume, das große Raumvolumen und die atmungsaktiven Oberflächen für ein gesundes Raumklima.

Die neuen Wohneinheiten sind zudem barrierefrei erschlossen. Die Wohnungsmiete beginnt mit 12,75 Euro pro qm.

Während der Planung wurde schnell deutlich, dass nicht alle 116 Räume für eine Wohnnutzung geeignet sind. Insbesondere die sieben ehemaligen Gerichtssäle wurden daher für eine halböffentliche, gewerbliche Nutzung vorgesehen. Diese werden nach der Fertigstellung 2023 wie oben erwähnt als Co-Working-, Seminar- und Eventräume genutzt.

Mit der Erneuerung der gesamten Haustechnik, dem Einbau von denkmalgerechten inneren Kastenfenstern sowie einer Dämmebene zu Keller und Dach wird auch der energetische Standard deutlich verbessert. Das Gebäude ist zudem an das Fernwärmenetz der Stadt Wiesbaden angeschlossen. Die Anpassung der vorhandenen Schall-, Wärme- und Brandschutzanforderungen stellte jedoch im Zuge der denkmalgerechten Umbauarbeiten ein kleines Hindernis dar.

Wohnumfeld

Mit der neuen Quartiersgarage entspannt sich der Parkplatzdruck im unmittelbaren Umfeld des Alten Gerichts und erleichtert die geplante Umgestaltung der Gerichtsstraße zur Fußgängerzone und die Aufwertung der öffentlichen Räume entlang der Moritzstraße durch die Stadt Wiesbaden.



Zustand 1911

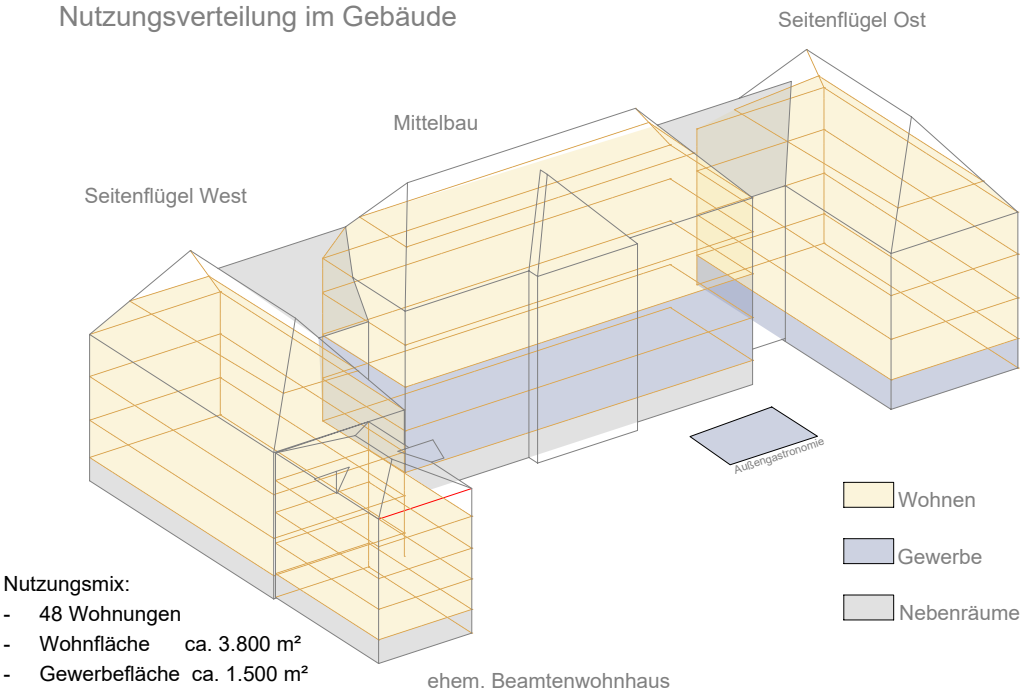


Zustand Februar 2022, geplante Fertigstellung Mitte 2022

In der Garage sind 97 PKW-Stellplätze untergebracht (Miete TG-Stellplatz 125 Euro pro Monat). Für die insgesamt 48 Wohnungen im Alten Gericht und im ehemaligen Beamtenwohnhaus ist je Wohnung ein Stellplatz vorgesehen. Die übrigen 51 Stellplätze werden den übrigen Mietern (heimathafen, studentisches Wohnen), aber auch der Nachbarschaft zur Verfügung stehen. Auf dem Gelände entstanden außerdem 238 Fahrradstellplätze. In unmittelbarer Nähe des Innenhofs gibt es außerdem einen E-Lastenfahrräder-Verleih.

Sämtliche Einrichtungen der Nahversorgung wie auch die Fußgängerzone befinden sich in fußläufiger Entfernung. Außer der Hochschule Fresenius liegen auch eine Kindertagesstätte, Grund- und weiterführende Schulen in der näheren Umgebung. Kulturelle Einrichtungen im 5-Minuten-Radius sind u. a. Theater, Museen, Galerien und Kinos. Der übergeordnete ÖPNV kann durch den nahegelegenen Hauptbahnhof mit S-Bahn-Anschluss einfach erreicht werden, während der Stadt-ÖPNV sowohl in der Oranienstraße als auch in der Moritzstraße quasi vor der Haustür liegt.

Nutzungsverteilung im Gebäude



DIE KIRCHE ST. MARTIN IN MARTINSTHAL

Wohnen im Sakralraum

Planung: BGF+ Architekten, Wiesbaden | www.bgf-plus.de/wohnen-in-kirche-martinsthal

Seit den 80er-Jahren geht in Deutschland die Zahl von Gemeindemitgliedern zurück. Die zwischen 1961 und 1964 erbaute katholische Kirche St. Martin in Eltville-Martinsthal im Rheingau wurde im Zuge dieser Entwicklung deutlich zu groß und stand damit für eine Umnutzung zu Wohnraum zur Verfügung. Eltville liegt im Einzugsgebiet Wiesbadens und weist einen angespannten Wohnungsmarkt auf.

Um den Kirchenbau für Wohnen umzunutzen, war eine sehr aufwändige Sanierung und Umgestaltung des ehemaligen Sakralbaus notwendig. Die Kirche wurde im Inneren vollständig entkernt und anschließend wurden Wohngeschosse eingestellt. Diese »Haus-in-Haus-Bauweise« mit zusätzlichen Wänden an den Innenseiten der Kirchenmauern führt zu einer hohen energetischen Qualität.





Im ehemaligen Kirchengebäude entstehen helle, offene Wohnräume, ein Gemeindesaal und eine Bibliothek mit einer Kontaktstelle für die Gemeindemitglieder. Anstelle des ehemaligen Pfarrhauses neben der Kirche wird ein Neubau errichtet, der sich dem Kirchengebäude unterordnet und nicht in Konkurrenz zu Hauptgebäude mit Turm tritt.

Wohnungsangebot

Im eigentlichen Sakralraum werden auf vier Geschossen neun Eigentumswohnungen als Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen entstehen. Sie verfügen teilweise über einen Balkon oder einen Dachterrassenzugang.

Da das Grundstück in Martinsthal ein starkes Gefälle aufweist, wurde das Kirchenbauwerk seinerzeit mit seinem rechteckigen Grundriss in den Hang hinein gebaut. In Ost-West-Richtung beträgt der Höhenunterschied circa 7,5 Meter. Das Dach ist dementsprechend stufenförmig abgesetzt. Bei den Dachflächen handelt es sich um klassische Sattel- bzw. Pultdächer.

Das abgetreppte Kirchendach prägt nun die Decken in den obersten Wohnungen und erinnert an die ursprüngliche sakrale Nutzung. Die Wohnräume profitieren von der besonderen Raumhöhe und weisen teilweise eine ungewöhnliche Weite auf sowie außergewöhnliche Dachterrassen. Durch die Fenster nimmt man die Balkonbrüstungen wahr, deren Verkleidung die Struktur der farbigen Kirchenfenster aufnimmt.

Das gesamte Gebäude wird barrierefrei errichtet. Der barrierefreie Zugang wird durch einen Aufzug ermöglicht, der auf alle Ebenen führt. Das Wohnraumangebot spricht daher nicht nur Paare und Singles an, sondern auch Seniorinnen und Senioren. Der Ort Martinsthal wird im ÖPNV mit Busverbindungen erschlossen. Fußläufig sind außerdem verschiedene Weingüter, ein Gasthaus und ein kleiner Dorfladen mit regionalen Produkten zu erreichen.

Im neuen dreigeschossigen Ergänzungsbau entstehen drei weitere Wohneinheiten mit je fünf Zimmern. Die Wohneinheiten ähneln einem Reihenhaustyp im Maisonette-Stil und gestatten aus der obersten Wohnebene einen weiten Blick in den Rheingau. Die Wohnungen haben auf Innenhofniveau Zugang zu eigenen Terrassen und kleinen Gartenzonen. Die Gartenebene kann auch separat als Einliegerwohnung erschlossen werden.

Der Umbau des Kirchengebäudes

Für die Bauphase musste das Dach entfernt, eine aufwändige Hangsicherung ausgeführt und eine temporäre, abstützende Stahlkonstruktion in den Kirchenraum eingezogen werden, die es ermöglichte, das Innere komplett zu entkernen.

Nach dem Einbau der neuen Geschosse wird das gewohnte gestufte Dach und somit die ursprüngliche Kubatur wieder hergestellt. Die Dachflächen werden in Anlehnung an den originär verwendeten Schiefer mit einem klassischen, flachen Dachstein in dunkelgrauer Farbgebung eingedeckt.

Trotz aufwändiger Umgestaltung des Baukörpers der Kirche bleibt der Gesamteindruck vom Ortskern aus gesehen nahezu erhalten.



Im Inneren des Sakralbaus wurden neue, tragende Wände aus Porotonziegeln als wärmedämmende Innenschale sowie Geschossdecken aus Stahlbeton eingebaut, sodass eine Nutzung über mehrere Ebenen möglich wird. Das Treppenhaus mit dem Aufzug bildet den aussteifenden Kern. Die Wohnungstrennwände in den jeweiligen Geschossen werden als tragende Wände aus hochfestem Kalksandstein oder Stahlbeton ausgebildet. Die Innenwände entstehen größtenteils in Trockenbauweise, um bei der Aufteilung flexibel zu bleiben.

Die charakteristische Natursteinfassade der St. Martinskirche, bestehend aus einer Außenschale aus Stahlbeton mit aufgeklebter Bruchstein-Verblendung

aus Naturstein, ist auch nach der Umnutzung weitgehend unverändert, lediglich Fenster in einem vertikalen Format, das an das hohe Format von Kirchenfenstern erinnert, werden eingebaut.

Dieses »Haus im Haus«-Prinzip ist an der mächtigen Außenwandstärke von circa 93 cm ablesbar, die den tief in der Laibung sitzenden, neuen Fenstern einen besonderen Charakter verleihen wird.

Erhalten bleibt auch der ehemalige Kirchturm als Identität stiftendes Bauwerk von Martinthal. Nicht realisiert werden kann allerdings der Plan, ganz oben einen Freisitz für eine der Wohnungen anzubieten. Im Rahmen des Brandschutzes wäre ein zweiter Fluchtweg nötig gewesen. Nun wurde auf halbem Wege im Turm zumindest ein »Turmzimmer« vorgesehen, das zu einer Wohnung gehört. Für die Turmspitze selbst sind Nisthilfen für Fledermäuse im Gespräch.

Die umgenutzte Kirche St. Martin wird auch künftig Räume der örtlichen Kirchengemeinde beherbergen. Dies sind ein Gemeindesaal mit Küche für etwa 60 Personen, eine Bibliothek und Räume für die Gemeindegemeinschaft. Die Kirchengemeinde bekommt eine eigene Terrasse auf Eingangsniveau mit Sitzmauer, Baum und Blick auf ein historisches Sandsteinrelief bzw. in den begrünten Innenhof.

Im neuen Gemeindesaal wurden die bauzeitlichen Kirchenfenster aus Betonglas des Künstlers und Glasmalers Johannes Beeck erhalten. Das Fenster zeigt den heiligen Martin, den Namensgeber der Gemeinde. Auch historische Kunstobjekte wie zwei Steinreliefs und ein Sandsteinkreuz konnten im Eingangsbereich und im Gemeindesaal wieder eingefügt werden.



Freiraumgestaltung

Durch die grenzständige Nachbarbebauung können nur im erhöhten Innenhof zwischen ehemaligem Kirchengebäude und Neubau begrünte Freiflächen hergestellt werden. Der Zugang zum begrünten Innenhof erfolgt über eine Außentreppe von der Kirchstraße, unter der sich auf Straßenebene eine neue barrierefreie WC-Anlage für Kirchgänger verbirgt. Über diese Treppe erfolgt auch die öffentliche Haupteinschließung der Gemeindefläche.

Die übrige Außenfläche wird nicht zu Aufenthaltszwecken genutzt und dient in dem stark verdichteten Wohnumfeld dem Sichtschutz durch Bepflanzung und der Versickerung von Regenwasser.

Integration in das öffentliche Leben

Die enge Verbindung der Martinsthaler Bevölkerung mit dem Gebäude ist in der Entstehungsgeschichte begründet. Der Sakralbau wurde in den 60er Jahren aus Spendengeldern und mit erheblichem persönlichen Engagement realisiert.

Das umgebaute Kirchengebäude soll daher auch in Zukunft lebendiger Anziehungspunkt im Ort bleiben. Die Öffnung hin zum Ort ist seitens der Kirchgemeinde ausdrücklich gewünscht. Im Gemeindegemeinschaftssaal werden Vortragsveranstaltungen, Sitzungen der kirchlichen Gremien, die Vorbereitung auf Erstkommunion und Firmung u. a. stattfinden. Die Räumlichkeiten sollen auch für Beratungsgespräche sowie Treffen von Seniorinnen und Senioren, Jugendlichen, Kindergruppen u. a. genutzt werden. Der Gemeindegemeinschaftssaal mit Küche wird zudem an örtliche Vereine und Gruppen sowie an private Personen für Familienfeiern, Hochzeiten, Geburtstage, Beerdigungen etc. vermietet werden. In Martinsthal steht kein Saal mit Küche in dieser Größe zur Verfügung.

Das Projekt wurde von der Katholischen Kirchgemeinde St. Peter und Paul Rheingau eng begleitet. Der Bedarf und die Bedürfnisse der Menschen in der Gemeinde Martinsthal wurden detailliert erfasst.



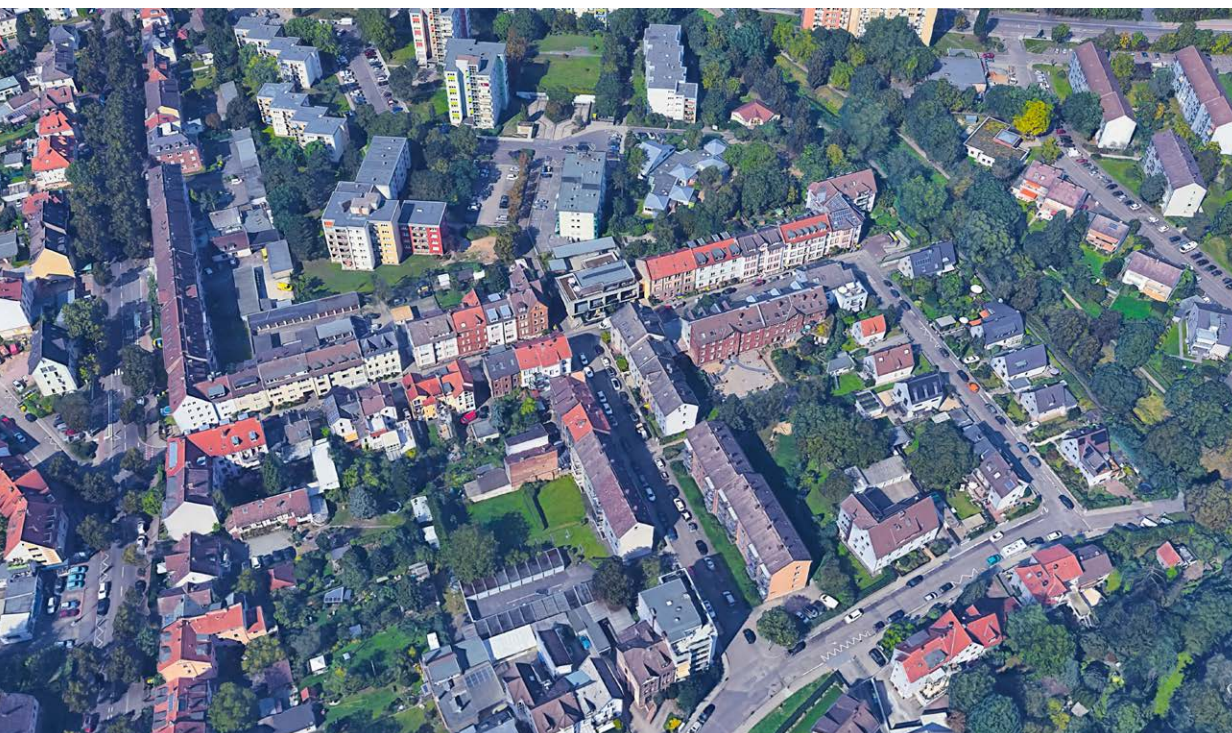
NOMINIERT

DAS MARTIN-LUTHER-HAUS IN HANAU

Wohnen im ehemaligen Gemeindehaus aus den 60er Jahren

Planung: RMA - Rainer Müller Architekten, Hannover |

www.rma-architekten.de/projekt/baugebiet-ahlten-hannoversche-str-nord-ost-2-2-2-2



Ziel der Umwandlung und Vitalisierung des Martin-Luther-Hauses war neben der Bereitstellung eines qualitativ hochwertigen und vielseitigen Wohnungsangebots auch die Durchmischung und Belebung des Quartiers durch ein architektonisches »Leuchtturmprojekt« an einem zentralen Kreuzungspunkt von zwei Wegeverbindungen. An dieser Stelle treffen Blockbebauung und ein locker gestaltetes Hochhausquartier aufeinander.

Das ehemalige »Martin-Luther-Haus« wird nun seit 2019 als reines Wohngebäude genutzt und die Funktion des Hauses als Gemeindezentrum für das Quartier wurde durch die erneuerte und erweiterte Johannes-Kirche im Westen Hanaus übernommen.



Das ehemalige Gemeindehaus aus den 60er Jahren – ein Identität stiftendes Gebäude im Quartier – wurde bis vor wenigen Jahren von der evangelischen Kirche genutzt und wegen der zu klein gewordenen Kirchengemeinde aufgegeben. Auf der Hofseite des Gebäudes war zusätzlich die Wohnung für den Pfarrer angegliedert. Aus Gründen der nachhaltigen Bestandsweiterentwicklung im stadthistorischen Sinne, aber auch aus ökologischen Gründen (hoher Anteil an gebundener grauer Energie), kam es nicht in Frage, das Gebäude zu ersetzen.

Das ehemalige Gemeindehaus weist Gestaltungselemente des »Brutalismus« der 60er und 70er Jahre auf, die bei der Umgestaltung zu einem Wohngebäude behutsam herausgearbeitet und weiterentwickelt wurden. So erinnert z. B. der überwältigende, fast fünf Meter hohe Wohnraum in den Maisonette-Wohnungen an die ehemalige Nutzung als Gemeindesaal.

Wohnraumangebot

Bei der Entwicklung der einzelnen Wohnungstypen sollten sowohl Wohnungen entstehen, die bezahlbar, einfach und barrierefrei zugänglich sind, als

auch Wohnungen über drei Ebenen mit großzügigen Freiflächen für ein anspruchsvolleres Klientel. Letztere stellen ein so in Hanau kaum vorhandenes besonderes Wohnungsangebot dar.

Insgesamt sind nun sechs Wohneinheiten entstanden: Der ehemalige Gemeindesaal mit seinen fast fünf Metern Raumhöhe im Obergeschoss des ehemaligen Gemeindehauses wurde genutzt, um hier drei Maisonette-Wohnungen mit je einer Wohnebene und Balkon im ersten Obergeschoss, einer Galerieebene als Zwischengeschoss und einer Schlafebene mit vorgelagerter Terrasse im neuen Dachaufbau unterzubringen.

Im Erdgeschoss an der Körnerstraße befinden sich zwei barrierefreie Wohnungen mit kleinem Gartenanteil und im vollständig sanierten ehemaligen Pfarrhaus auf der Hofseite entstand in Innenstadtnähe ein kleines Stadthaus mit zwei Wohnebenen und Garten.

Die Wohnungen, wie auch das Stadthaus, wurden nach Fertigstellung als Eigentumsobjekte verkauft und werden teilweise vermietet, teilweise selbstgenutzt. Sie wurden nach der Fertigstellung 2019/2020 je nach Typ zu Preisen zwischen 3.500 Euro bis 4.000 Euro pro qm Wohnfläche veräußert.



Der begrenzte Projektumfang ließ größere, gemeinsam zu nutzende Flächen nur im Hofbereich zu. Alle Flachdachflächen – bis auf die Holzterrassen – wurden begrünt, im Hof wurden zahlreiche Bäume gepflanzt.

Nachhaltiges Planen und Bauen

Das ehemalige Martin-Luther-Haus wurde bei Planungsbeginn zunächst einer genauen Bestandsuntersuchung unterzogen, die im Ergebnis zeigte, dass die Substanz des Gebäudes aus den 60er Jahren in einem technisch so guten und belastbaren Zustand war, dass ein Rückbau und Ersatz des Gebäudes durch einen Neubau nicht in Frage kam. In Konsequenz daraus wurde ein umfassendes, nachhaltiges Weiterentwicklungskonzept erarbeitet, das auch die Ergänzung durch ökologisch optimierte neue Gebäudeteile – einen neuen Dachaufbau als Holzkonstruktion – beinhaltete.

Die Rohbaubsubstanz wurde fast vollständig aufbereitet, weiterverwendet und lediglich für die zukünftigen Treppendurchbrüche perforiert. Die Haupttreppe, die Erd- und Obergeschoss verbindet, konnte erhalten werden. Zurückgebaut und sortenrein einem Recycling-Prozess zugeführt wurden unter anderem die Metallfassadenelemente, alle Estrichböden, die leichten Innenwände und alle Leitungen und Geräte der technischen Gebäudeausstattung. Als Sondermüll zu entsorgen waren lediglich die alten bituminösen Dachdichtungsbahnen und alte schadstoffhaltige PVC-Fußbodenbeläge.

Die Umnutzung des Bestands beinhaltete auch die Optimierung und Erneuerung der Haustechnik. Solare Energie wird durch Photovoltaik-Module auf der obersten Dachfläche gewonnen. Die hohen energetischen Sanierungsanforderungen in einem Bestandsgebäude waren jedoch nur unter großen Schwierigkeiten und mit hohem Aufwand umsetzbar.

Im Hof sind Carports aus Holz für alle erforderlichen Stellplätze (PKW und Fahrräder) untergebracht. Zusätzlich stehen Elektro-Lademöglichkeiten zur Verfügung.

Organisation und Umsetzung

Das Projekt wurde durch die »Quartier pour vivre GmbH«, einer in Hanau ansässigen und seit Generationen mit der Stadt verbundenen Projektentwicklungsgesellschaft, entwickelt. Bereits vor einigen Jahren hatte diese auf freien Grundstücksflächen aus dem Bestand der Familie gemeinsam mit der Stadt Hanau das ökologisch ausgerichtete Baugebiet »Im Venussee« entwickelt und dort ein Passiv-Musterhaus entwerfen lassen. Die Planungs- und Genehmigungsbehörden der Stadt unterstützten über die gesamte Projektlaufzeit auch das Vorhaben »Martin Luther Haus« mit großem Engagement.



Die Wiedernutzung der im Bestand gebundenen grauen Energie ermöglichte es, mit dem Projekt einen nur geringen ökologischen Fußabdruck zu hinterlassen.



57



DAS HAUS DIENER IN HOFHEIM AM TAUNUS

Innerstädtisches Wohnen im ehemaligen Kaufhaus

Planung: Firmeneigenes Architekturbüro der Firmengruppe Weiß (Projektentwicklung)

Mitten in der Hofheimer Altstadt an der Hauptstraße wurde in zwei leerstehenden Bestandsbauten neuer Wohnraum geschaffen. Das Hauptgebäude (Hauptstraße 41) wurde ursprünglich als Kaufhaus errichtet und von den 1960er Jahren bis 2018 erst als Haushaltswaren- und später als Sportartikelgeschäft genutzt. In einem direkt angrenzenden Altbau mit Scheune (Hauptstraße 39) befand sich eine Wohneinheit und ein Gewölbekeller aus dem Jahr 1787. Das Wohnhaus sowie die Scheune wurden abgetragen und im Rahmen des Ensembleschutzes neu geplant und wieder aufgebaut, der Gewölbekeller wurde erhalten und instandgesetzt. In enger Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege des Main-Taunus-Kreises einigte man sich zudem darauf, das bestehende Kaufhaus zu entkernen und in Wohnraum und gewerbliche Nutzung aufzuteilen.

58

Wohnraumangebot

Insgesamt entstanden hier mitten in der Hofheimer Innenstadt elf Wohnungen (in Haus Nr. 41) und vier Gewerbeeinheiten (in Haus Nr. 39), darunter zwei Dachgeschosswohnungen in Holzbauweise mit extensiv begrünten Dächern auf dem bestehenden Flachdach des Kaufhauses.

Die neu geschaffenen elf Wohneinheiten sind barrierefreie Zwei- bis Vier-Zimmer-Mietwohnungen. Alle Wohnungen verfügen – zusätzlich zu der circa 270 qm großen, begrünten Gemeinschaftsdachterrasse – über eine eigene Loggia oder Terrasse. Der große Gemeinschaftsdachgarten weist einen zentralen Sitzplatz auf, welcher rege von der Bewohnerschaft und den Gewerbenietern genutzt wird.

Das Wohnungsangebot richtet sich an Menschen über 60 Jahre. Der neu installierte Aufzug

ermöglicht den barrierefreien Zugang zu den Wohnungen. Dieser ist im Bereich des ehemaligen Lifts neu eingebaut worden, wobei der Aufzugschacht verlängert wurde.

Der historische Gewölbekeller wurde saniert, im Kellerbereich erweitert und an den bestehenden Keller unter dem ehemaligen Kaufhaus angeschlossen. Der Weinkeller kann für Feierlichkeiten angemietet werden.

Untypisch für innenstadtnahe Bauprojekte wurden hier außerdem zur Abrundung des altengerechten Wohnangebots 23 überbreite, teilweise behindertengerechte PKW-Stellplätze über dem bestehenden Parkplatz in einem zweigeschossigen Parkdeck mit barrierefreier Aufzugerschließung errichtet.

Dieses altengerechte Wohnangebot trifft auf eine hohe Nachfrage, vor allem wegen des begrenzten Wohnungsangebots in dieser begehrten innenstädtischen Lage. Die Stadtmitte Hofheims mit Fußgängerzone, Wochenmarkt, Cafés, Gaststätten, Einzelhandel und Nahversorgungsangeboten ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Im Gebäude selbst befinden sich derzeit u. a. ein Massagestudio sowie eine Ärztegemeinschaft. Der Eingangsbereich wird von Hofheimer Künstlern für die Ausstellung ihrer Arbeiten genutzt und ist auch abends beleuchtet und einsehbar.

Die Miete liegt bei ca. 15 Euro pro qm.

Umbau und Sanierung in beengter Altstadtlage

Das Eckhaus Hauptstraße / Burgstraße ist in Hofheim als »Kaufhaus Diener« in Erinnerung. Das Geschäft wurde 1845 an anderer Stelle in Hofheim gegründet, das eigentliche Kaufhausgebäude erst in den 1960er Jahren errichtet. Das Kaufhaus wurde im Jahr 2007 aufgegeben. Im Jahr 2014 erwarb der Projektentwickler die Liegenschaft und nutzte diese teilweise noch bis 2018 für Einzelhandel.

Bei den anschließenden Umbau- und Sanierungsarbeiten wurde sämtliche zu erhaltende Bausubstanz des ehemaligen Kaufhauses wiedergenutzt. Dafür wurde das Gebäude zunächst



Mit der Umnutzung des ehemaligen leerstehenden Kaufhauses und der angrenzenden Liegenschaft gelang an diesem zentralen Ort in Hofheim auch ein Stück Stadtreparatur.



entkernt, die Fenster, Außenwände und Böden wurden entfernt, ebenso wie leichte Innenwände sowie sämtliche Installationen. Die Treppe konnte teilweise erhalten werden. Es entstand jedoch auch ein neues Treppenhaus als Verbindungselement zwischen Bestand und Neubau. Außerdem wurde im Inneren der Personenaufzug erneuert.

Um sich der Umgebungsbebauung anzupassen, weist der Ersatzbau für das Haus in der Hauptstraße 39 Außenwände aus Ziegel und Holzfenster auf. Die geneigte Dachfläche wurde mit Tegalit-Betondachsteinen und die Gauben mit Schiefer verkleidet. Fensterbänke und Außentreppe wurden aus Sandstein gestaltet, welcher typisch in der Rhein-Main-Region ist.

Das ehemalige Kaufhausgebäude wurde im Zuge der Umbauarbeiten ebenfalls energetisch saniert und erhielt u. a. dreifach verglaste Fenster und eine neue Heizzentrale. Um das Mikroklima im Bestand zu verbessern, wurden das Flachdach begrünt und ein Gemeinschaftsgarten angelegt.

Insgesamt gestalteten sich die Bauarbeiten aufgrund der Lage der beiden Gebäude schwierig. Die Anlieferung ohne Wendemöglichkeit für LKWs war eine logistische Meisterleistung, ebenso wie die Aufstellung und Steuerung des Lastenkrans für die Bauarbeiten. Der Gewölbekeller musste während der Abriss- und Bauphase aufwändig mit einer eigens dafür gebauten Holzkonstruktion geschützt und unterfangen werden. Auch sämtliche Nachbargebäude bzw. Scheunen wurden aufwändig mit Betonkonstruktionen unterfangen.

Das Projekt wurde von Beginn an von den Gremien und Vertretern der Stadt Hofheim begrüßt, begleitet und beratend unterstützt.



Anhang

JURY

Gerhard Greiner

HHS Planer+Architekten AG, Kassel,
Landesvorsitzender des BDA Hessen

Prof. Nanni Grau

Hütten & Paläste Architekten, Berlin

Philipp Rabsahl

Vorstandsmitglied gif – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Wiesbaden

Carsten Uhl

Referent Wohnungsbau und Wohnungsrecht
Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (für den Auslober)

Holger Zimmer

Vizepräsident der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen (AKH)

Die Jurysitzungen fanden am 1. April 2022 und am 23. Mai 2022 statt.



BILDNACHWEISE

Titel (oben): Foto © HA

Titel (unten): Foto © Architekturbüro planquadrat Elfers Geskes Krämer PartG mbB

Rückseite: Foto © MenschMeierei GmbH

- S. 1: Foto © Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen
- S. 3: Foto © NiKa Hausprojekt
- S. 4: Foto © HA
- S. 5: Foto © HA
- S. 6: Foto © Thomas Dickhardt Fotografie
- S. 7: Foto © Thomas Dickhardt Fotografie, Grafik © AdAptiv e.V.
- S. 8: Foto © HA
- S. 9: Foto © KlarA stadt.land.gut e.V.

Oberhof Ober-Erlenbach

- S. 15: Foto © Thomas Dickhardt Fotografie
- S. 16: Foto (links) © Thomas Dickhardt Fotografie, Foto (rechts) © Antje Riedl, acr+ architekten
- S. 17: Foto © Antje Riedl, acr+ architekten

AP2 – Quartiershaus Praunheim

- S. 18: Foto © BSMF Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH
- S. 20: Foto © BSMF Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH
- S. 21: Foto (unten) © BSMF Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH, Foto (oben) © HA

AdAptiv

- S. 23: Foto © AdAptiv e.V.
- S. 24: Grafik © AdAptiv e.V.
- S. 25: Visualisierung © AdAptiv e.V.

Robinienhof Sicherheitshausen

- S. 26: Foto © HA
- S. 27: Foto © Andreas Bostroem
- S. 28: Foto © Andreas Bostroem
- S. 29: Foto © HA

Mensch Meierei Unterrieden

- S. 30: Foto © MenschMeierei GmbH
- S. 32: Lageplan © MenschMeierei GmbH
- S. 33: Foto © MenschMeierei GmbH

Studio Studierendenwohnheim

- S. 35: Foto © Architekturbüro planquadrat Elfers Geskes Krämer PartG mbB
- S. 36: Foto © Architekturbüro planquadrat Elfers Geskes Krämer PartG mbB
- S. 37: Foto © Architekturbüro planquadrat Elfers Geskes Krämer PartG mbB

Alte Kelterei Arnshain

- S. 38: Foto © Förderverein Wohnprojekt »Leben und Leben lassen für Jung und Alt in der Alten Kelterei Arnshain«
- S. 39: Foto © Förderverein Wohnprojekt »Leben und Leben lassen für Jung und Alt in der Alten Kelterei Arnshain«
- S. 40: Foto © Förderverein Wohnprojekt »Leben und Leben lassen für Jung und Alt in der Alten Kelterei Arnshain«
- S. 41: Foto © Förderverein Wohnprojekt »Leben und Leben lassen für Jung und Alt in der Alten Kelterei Arnshain«

Wohnhof Treysa GmbH

- S. 43: Foto © Gerhard Greiner
- S. 45: Plan © Georg Schlamann, Wohnhof Treysa, Foto © Gerhard Greiner

Altes Gericht

- S. 46: Foto © Kissler Effgen + Partner Architekten BDA
- S. 49: Foto © Kissler Effgen + Partner Architekten BDA, Grafik © Kissler Effgen + Partner Architekten BDA

Kirche Martinsthal

- S. 50: Foto © BGF+ Architekten
- S. 52: Foto (oben) © BGF+ Architekten, Foto (unten) © HA
- S. 53: Foto © BGF+ Architekten

Martin Luther Haus

- S. 54: Foto © RMA Rainer Müller Architekten
- S. 55: Foto © RMA Rainer Müller Architekten
- S. 56: Foto © RMA Rainer Müller Architekten
- S. 57: Foto © RMA Rainer Müller Architekten

Haus Diener

- S. 59: Foto © Weiß Bau und Projektentwicklung GmbH
- S. 60: Foto © Weiß Bau und Projektentwicklung GmbH
- S. 61: Foto © Weiß Bau und Projektentwicklung GmbH

ANMERKUNGEN ZUR VERWENDUNG

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Hessischen Landesregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlbewerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlkampfveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel.

Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Die genannten Beschränkungen gelten unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Druckschrift dem Empfänger zugegangen ist. Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

IMPRESSUM

Herausgeber

Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen

Kaiser-Friedrich-Ring 75
65185 Wiesbaden

www.wirtschaft.hessen.de

Texte und Redaktion

Marie Wiegand, Susanne Piesk, Xenia Diehl
HA Hessen Agentur GmbH

Gestaltung und Satz

hesh.de, Wiesbaden

Stand

Wiesbaden, Januar 2023

Download

www.wohnungsbau.hessen.de



In Kooperation mit:

architekten- und
stadtplanerkammer
hessen

A
H K

