

## Saniertes Gründerzeit-Ensemble

# Nachhaltig leben in der Stadt

Es brauchte einen langen Atem, viel Idealismus und vor allem ein geeignetes Objekt, um die Idee der Initiative Gemeinschaftlich Wohnen zum Ziel zu führen. Jetzt erfüllen 45 zufriedene Bewohner das einst heruntergekommene Gründerzeitensemble in Wiesbaden mit Leben. Die gelungene Sanierung wurde nun sogar mit einem Preis bedacht.

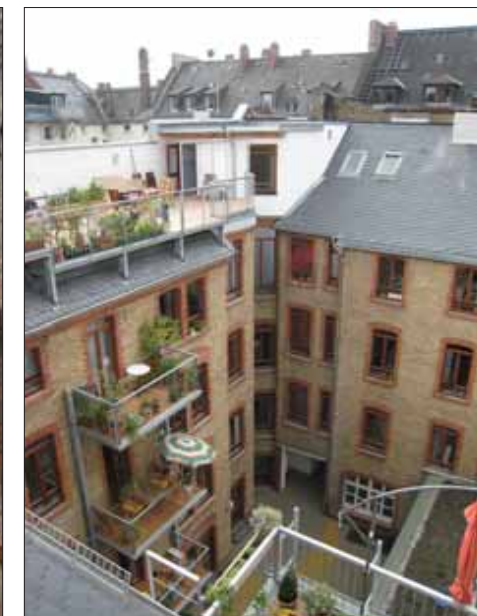
Schon zur Gründung der Wiesbader Initiative Gemeinschaftlich Wohnen 1996 wurde eine erste Konzeption für ein Wohnprojekt entwickelt und nach Kooperationspartnern und Verbündeten gesucht. Erst wurde es mit der Entdeckung der Liegenschaft Blücherstraße 17 im Jahr 2001. Bewohnt war zu diesem Zeitpunkt nur das Vorderhaus. Mittel- und Hinterhaus sowie das Seitengebäude standen seit Jahren leer und waren entsprechend baufällig.

Den hohen Sanierungsbedarf bei diesen beiden Gebäuden und die Notwendigkeit einer umfangreichen baulichen Erneuerung sahen die Initiatoren jedoch zugleich als Chance. So konnte das Projekt ganz nach den vorhandenen Wohnbedürfnisse sowie den Anforderungen an einen zeitgemäßen Baustandard umgesetzt werden. Die Mischung aus großen und kleinen Wohnungen entsprach zudem dem Ziel, Menschen aller Generationen und in unterschiedlichen

Lebenssituationen anzusprechen. Auch die Lage im Wiesbader Westend mit einer guten Infrastruktur und einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sprach für das Objekt.

### Die Entscheidung

Dennoch musste das Gründerzeitensemble aus dem Jahre 1905 auf „Tauglichkeit“ geprüft werden. Die Bewertung von Bausubstanz und



### WEB-LINKS

- www.gemeinschaftlich-wohnen.de
- www.musche-architekt.de
- www.kfw-foerderbank.de

### Die Genossenschaft

Als klar geregelte und anerkannte Rechtsform ermöglichte die Form einer Genossenschaft das Handeln nach außen und erreichte für die beteiligten Wohngruppenmitglieder auch eine Verbindlichkeit nach innen. Die Genossenschaft Gemeinschaftlich Wohnen eG war Basis für die Finanzierungsplanung und erwies sich im Rückblick als optimale Rechtsform für das Wohnprojekt: Sie sichert langfristig das gemeinschaftliche Wohnen und ist Garant für die gleichberechtigte Beteiligung aller Mitglieder an Entscheidungen. Bewohner der Blücherstraße 17 müssen als Genossenschaftsmitglieder Pflichtanteile in gewisser Höhe, abhängig von der Wohnungsgröße, übernehmen. Damit werden in erster Linie die gemeinschaftlichen Räume und Einrichtungen finanziert. Darüber hinaus fällt ein monatliches Nutzungsentgelt an, das nach Wohnfläche berechnet wird. Dieses Nutzungsentgelt kann durch den Erwerb zusätzlicher, freiwilliger Geschäftsanteile reduziert werden.

Ziel der Genossenschaft ist, ein gemeinschaftliches, ökologisches und zukunftsfähiges Wohnprojekt zu realisieren und damit zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beizutragen:

- Generationen übergreifendes Zusammenleben von Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen und Lebensformen in einer selbst gewählten Nachbarschaft
- Soziale Verantwortung füreinander; verbindliche und verlässliche Strukturen des Miteinanders
- Selbstverantwortung, Selbstbestimmung und Solidarität
- Nachhaltigkeit im Alltag durch ökologisches Bauen, energiesparende und ressourcenschonende Lebensweise
- Dauerhaft preiswertes Wohnen in der Innenstadt



Umbaumöglichkeiten sowie eine Kostenschätzung führte zu einem positiven Ergebnis und 2003 zur Gründung der Genossenschaft Gemeinschaftlich Wohnen. 2005 wurde der Kaufvertrag unterschrieben. Die Finanzierung erfolgte mit dem vorhandenen Eigenkapital der Genossenschaft, also den Einlagen der Mitglieder, sowie Fremdkapital, das sich aus Bankdarlehen, Förderdarlehen der KfW und Privatdarlehen zusammensetzte. Nach neun Jahren Vorbereitungszeit rückte damit die Rea-

lisierung des Wohnprojekts in greifbare Nähe. Für das Mittel- und Hinterhaus mit je vier Vollgeschossen war eine Komplettsanierung notwendig. Das sechsgeschossige Vorderhaus mit zehn Wohnungen dagegen wurde bereits 1995 saniert und erforderte lediglich die Instandsetzung des gewerblich genutzten Erdgeschosses. Mehr Aufwand wiederum verlangte der „Unterbau“ des fast vollflächig unterkellerten Gebäudeensembles: Die Stahlträger der Kellergeschossdecke wa-

ren stark verrostet, die Standsicherheit gefährdet. Mit Stefan Musche wurde ein in Sachen Umbau und Sanierung erfahrener Architekt beauftragt. Auch für ihn eine besondere basisdemokratische Herausforderung, denn die Ausführung der Arbeiten sowie das Baumanagement erfolgte in enger Abstimmung mit den Genossenschaftsmitgliedern. Das bedeutete einen hohen Zeitaufwand. Zudem mussten nicht nur zahlreiche Gewerke koordiniert, sondern auch mit den

Vor der Sanierung war das Gründerzeitensemble ziemlich heruntergekommen und der Hinterhof alles andere als eine Idylle. Heute macht nicht nur die Straßenseite was her. Jede Wohnung hat heute einen Balkon als modernes Element vor der historischen Fassade. Die gemeinsame Dachterrasse ist komfortabel mit Teeküche und Toilette ausgestattet.

Bilder: S. Musche

## NIEDRIGENERGIEHAUS • PASSIVHAUS

Häuser  
Anbau  
Aufstockung  
Umbau  
Sanierung  
Objektbau

**Ch. Blum Holzbau GmbH**  
Riemenschneiderstraße 2  
56566 Neuwied-Gladbach  
Fon 0 26 31 - 92 44 - 0  
Fax 0 26 31 - 92 44 - 19  
info@blum-holzhaus.de  
www.blum-holzhaus.de

ARCHITEKTUR · PLANUNG · AUSFÜHRUNG

### Gebäude-Steckbrief

Wiesbaden, Gründerzeitensemble in der Blücherstraße mit Vorder-, Mittel-, und Hinterhaus mit zwei Innenhöfen  
 Baujahr: 1905; Sanierung: 2006 bis 2007 (Vorderhaus: 1995); Projektzeitraum: 2003 bis 2007

Kosten: ca. 2,6 Mio. Euro

■ Kaufpreis 1 Mio. Euro

■ Umbau und Sanierung 1,6 Mio. Euro

Grundstücksgröße: 959 m<sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche: 1.768 m<sup>2</sup> in 22 Wohneinheiten,

■ davon fünf geförderte, barrierefreie Wohnungen

■ plus 175 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsräume (Saal, Küche, Kinderzimmer, Werkstatt, Waschküche, Fahrradraum)

■ plus 160 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen für Café und Architekturbüro

Basisarbeiten:

Umbau, Hausschwammsanierung, neue Leitungssysteme, Aufzug

Energetische Sanierung:

Dämmung, neue Fenster und Türen

Haustechnik:

Pellet-Zentralheizung (Primärenergie: 1 | 1 | 122 kWh/m<sup>2</sup>a)

Regenwasserspeicher mit Brauchwasseranlage

Planung und Bauleitung: Architekt Dipl.-Ing. (FH) Stefan Musche, Matthias-Claudius-Str. 21, 65185 Wiesbaden



Bilder: S. Musche

Ehemals triste und dunkle Hinterhöfe sind nun Erholungsraum mit Spielbereichen, Bänken und Bepflanzung. Die Kinder haben den Hof zum Lieblingsort erkoren. Hier trifft sich der Nachwuchs von insgesamt sieben Familien.

Eigenleistungswünschen der Bewohner kombiniert werden.

### Die Schwerpunkte

Ende 2005 wurde mit der Kellersicherung die erste Baumaßnahme durchgeführt. Im Frühjahr 2006 startete mit der Sanierung der hinteren Gebäude die Hauptbauphase, die im Sommer 2007 abgeschlossen werden konnte. „Das Wichtigste war, Licht in die Wohnungen zu bringen“, erinnert sich Maria Wippel, die seit 1996 mit dabei ist. In dem hoch verdichteten städtischen Altbauquartier fanden die Sonnenstrahlen kaum den Weg in den schmalen Hof. Andererseits stand die Liegenschaft unter Ensemblechutz. Die Lösung: Heute hängt vor jeder Wohnung ein Balkon als Reminiszenz ans Licht und die Moderne. Die Backsteinfassade dagegen wurde erhalten und „nur“ gereinigt. Weiß gestrichene Wände im Innen- und, wo immer möglich, im Außenbereich reflektieren das Licht. Die vom Tageslicht am wenigsten verwöhnten Erdgeschosse werden ausschließlich für Gemeinschaftsräume genutzt oder gewerblich vermietet.

Bei der Sanierung wurde großer Wert auf den behutsamen Umgang mit der historischen Substanz unter Berücksichtigung energetischer Gesichtspunkte gelegt. Dass dieser Spagat gelungen ist, zeigt sich daran, dass von den vorgenommenen Energiesparmaßnahmen auf den ersten Blick nichts zu sehen ist. Unter anderem wurden die Kellerdecken sowie die obersten Geschossdecken im Vorderhaus gedämmt sowie Dämmungen und neue Fenster in den beiden anderen Häusern eingebaut. Auf eine Außenwanddämmung wurde verzichtet, um das prägende Sichtmauerwerk zu erhalten. Die Wärmeschutz-Werte sprechen dennoch für sich: Laut Maria Wippel liegen die Nebenkosten weit unter dem Durchschnitt des Nebenkosten spiegels der Stadt Wiesbaden. Das begleitende Energiegutachten belegt eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um zirka 50 Kilogramm je Quadratmeter Wohnfläche – das sind mehr als 60 Prozent im Vergleich zum Ausgangszustand.

Weitere Komponenten des verantwortungsvollen Umgangs mit der Umwelt sind der Regenwasserspeicher mit der Brauchwasseranlage, die die Toilettenspülung bedient, und eine Holzpellet-Zentralheizung, an die auch die Warmwasserversorgung mit angeschlossen ist. Begrünte Flachdächer und eine teilweise Entsiegelung der Hofflächen ergänzen diese Maßnahmen.

### Der Wohnalltag

Insgesamt entstanden im Sanierungsbereich zwölf neue Wohnungen zwischen 44 und 103 Quadratmetern. Ein neu errichteter Fahrstuhl erschließt neun dieser Wohnungen barrierefrei und sichert das gewünschte Zusammenleben von Jung und Alt. Selbst Alt werden ist hier möglich – die Option, eine größere Wohnung zu tauschen, ist vorhanden. Das ursprüngliche Ziel „Gut wohnen – Vielfalt leben – nachhaltig wirtschaften – gemeinsam – mitten in der Stadt“ scheint erreicht.

Auch Maria Wippel sieht dies so: „Jeder, der hier reinkommt, sagt wow“. Das ist dem Architekten zu verdanken, aber auch der Gemeinschaft, die immer so lange getüftelt hat, bis die jeweils beste Lösung gefunden war. Alle, die einzogen, sind zufrieden. Unter den 45 Bewohnern im Alter von einem bis über 70 Jahren in den inklusive Vorderhaus 22 Haushalten gab es bisher erst einen Wechsel, dafür hat die Genossenschaft schon jetzt eine lange Wartezeit mit Interessenten.

Die Genossenschaft besteht nicht nur auf dem Papier – hier wird Gemeinschaft gelebt. Immer freitags gibt es ein zwangloses, gemeinschaftliches Abendessen, zu dem jeder, der will und Zeit hat, kommt und etwas beisteuert. Diverse Feste werden in den Gemeinschaftsräumen gefeiert. Die Kinder lieben ihren Hof samt Spielgeräten und ihre Nachbarn und finden ein Haus der offenen Türen vor. Ältere Mitbewohner passen auch mal auf, wenn die Eltern gerade nicht da sind, handwerklich Begabte legen bei fälligen Reparaturen für die Gemein-



Gemeinschaftlich bauen heißt manchmal auch gemeinsam leiden. Doch am Ende überwiegt die Freude.

schaft Hand an. Natürlich sind Konflikte nie ganz auszuschließen: dann wird einfach drüber geredet. Bisher hat das gut geklappt.

### Nachhaltig zu empfehlen

Ein Vorzeigeprojekt also? Zumindest eines mit Vorbildcharakter, wie das Fazit des Architekten Stefan Musche zeigt: „Ich bin von der Zukunftsfähigkeit und der gesellschaftlichen Relevanz gemeinschaftlicher Bau- und Wohnprojekte überzeugt. So war die Arbeit an diesem Projekt für mich sinnstiftend, und ich

habe ein großes Maß an Motivation eingebracht und auch erhalten.“

Nicht von ungefähr erhielt das Projekt beim KfW-Award 2008 den zweiten Preis. Er wurde für gelungene Umsetzungen von gemeinschaftlichem bezahlbarem Bauen und Wohnen in der Stadt vergeben. Die Wiesbadener überzeugten die Jury durch den hohen Gemeinschaftsgrad sowie den Aspekt der Nachhaltigkeit, die auf ökologischem Bauen, energetischer Sanierung sowie energiesparender und ressourcenschonender Lebensweise gründet.

Margot Allex-Schmid



Bilder: S. Musche

Helle Türen, Wände, Böden und hohe Decken: Hier entstanden Wohnungen zum Wohlfühlen.

## Architektenhäuser!



- ✦ **Maßgefertigt!**  
So individuell wie Sie selbst
- ✦ **Erfahrung!**  
Seit über 60 Jahren
- ✦ **Atmungsaktiv!**  
Klimawand atmo-tec
- ✦ **Baubiologisch wertvoll!**  
Trocken, warm, gesund
- ✦ **Stark!**  
Wandstärke 310 mm  
Putz 2-lagig 20 mm
- ✦ **3-fach Verglasung!**  
Schüco 6-Kammer-Fenster  
U<sub>g</sub> = 0,6 W/m<sup>2</sup>K
- ✦ **Mehrwert!**  
Ausgestattet mit deutschen  
Markenfabrikaten

