

Gebäude Stumpfelsgasse 1–5 / Braugasse 1:

Innerstädtische Bestände erhalten neues Gesicht

Mit dem im Frühjahr 2010 anlaufenden Bauvorhaben Stumpfelsgasse 1–5 / Braugasse 1 leitet unser Unternehmen auch die Modernisierung jener innerstädtischen Wohnanlagen ein, die erst Ende der 80er-Jahre des vergangenen Jahrhunderts entstanden sind. Unter der Federführung der WOHNSTADT | Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH – Geschäftsstelle Weimar werden die einst in Plattenbauweise errichteten Häuser neben der energetischen Modernisierung der Gebäudehülle nicht zuletzt wegen der Fassaden-, Dach- und Freisitzgestaltung ein neues Gesicht erhalten.

Bevor nach den Wintermonaten der offizielle Startschuss zur Modernisierung der betroffenen 32 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten fällt, haben die Beteiligten schon wichtige Vorleistungen erbracht. Zunächst wurden die im Foto oben noch sichtbaren alten Balkone demontiert, um dadurch der zurzeit in Schmalkalden allgegenwärtigen Stadtbodensanierung ausreichend Raum zu geben. Nach Auskunft des WOHNSTADT Planungsbüros ist man sich mit dem WBG-Auftraggeber einig, die Modernisierungstätigkeit mit großer Behutsamkeit voranzutreiben und die schon geschaffenen Qualitäten nicht wieder zu beschädigen. Überhaupt werden wegen der guten Vermietungssituation die Arbeiten im bewohnten Zustand auszuführen sein, wobei die Umfänglichkeit der zu realisierenden Leistungen an die Gewährung der Mittel zur Städtebauförderung gebunden ist.

Unter der Voraussetzung des auch einsetzenden Geldflusses sehen die Planungen der Weimarer Architekten u. a. die Ausführung der folgenden Einzelmaßnahmen vor:

- Gestalterische Weiterentwicklung der Gebäudehülle
- Veränderungen an den Fensteröffnungen
- Umbauarbeiten zur Aufwertung der Erdgeschosszone



- (Verbesserung des Schau- fensterangebotes)
- Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes
- Erneuerung / Einbau von Kunststofffenstern
- Austausch der Heizkörper inkl. deren optimaler Standortveränderung
- Ersatz der demontierten Loggien durch neue angehangene Balkone
- Einbau von Dachgauben
- Neugestaltung der Hauseingänge und Treppenhäuser
- Maßnahmen für die Verbesserung des vorbeugenden Brandschutzes

Übrigens: Voruntersuchungen zu möglichen Arbeitsrichtungen einer gestalterischen Überarbeitung der Plattengebäude an der Stumpfelsgasse, der Braugasse und der benachbarten Haargasse wurden in einer neutralen Studie erarbeitet und für gut befunden.





WOHNSTADT WEIMAR
INNOVATIVE STADT- UND FLÄCHENENTWICKLUNG

Ihr Spezialist für :

- >> Stadtentwicklung
- >> Projektentwicklung
- >> Consulting











ProjektStadt



EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT GESCHÄFTSSTELLE WEIMAR

Freiherr-vom-Stein-Allee 7
99425 WEIMAR
Telefon 0 36 43 . 879 - 0
Telefax 0 36 43 . 879 - 115
eMail: info@nh-projektstadt.de

ProjektStadt

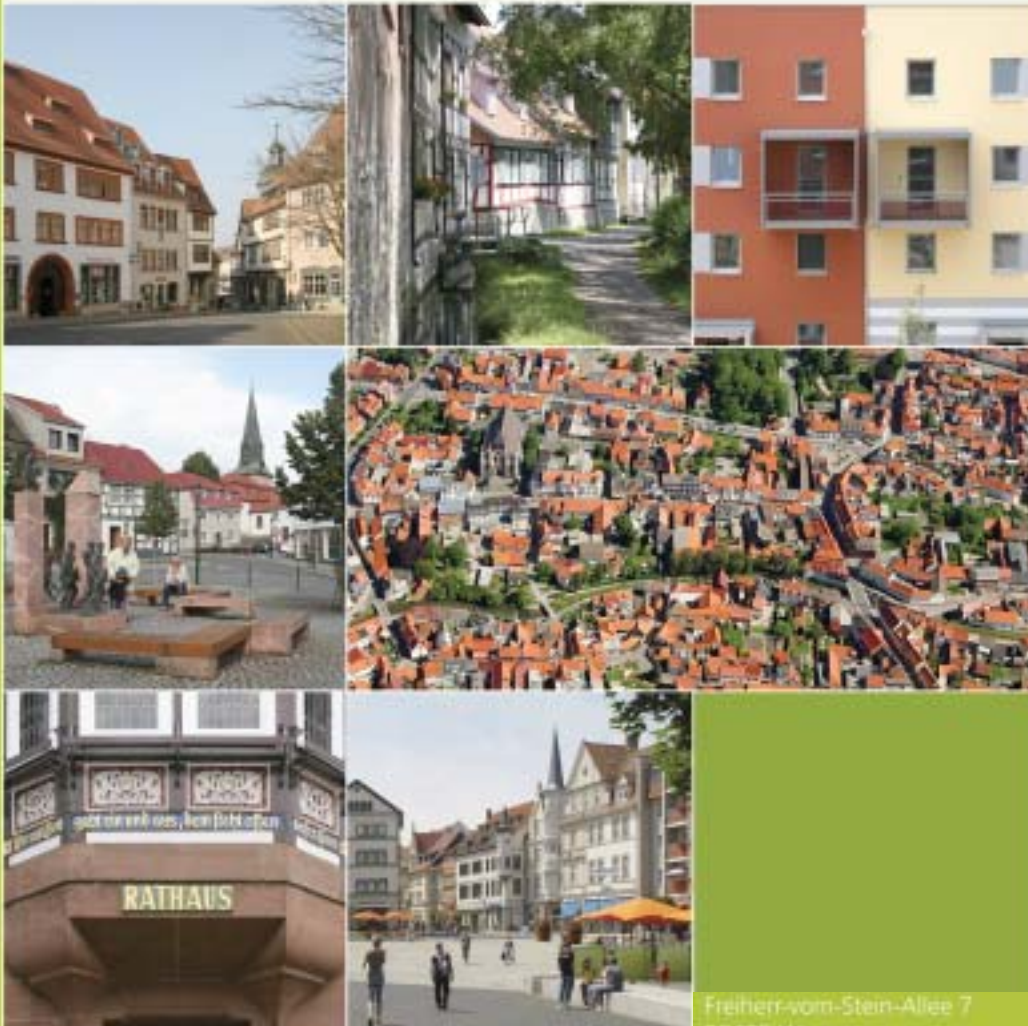


WOHNSTADT WEIMAR

INNOVATIVE STADT- UND FLÄCHENENTWICKLUNG

Ihr Spezialist für :

- >> Stadtentwicklung
- >> Projektentwicklung
- >> Consulting



NH | ProjektStadt

NH | ProjektStadt

EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT
GESCHÄFTSSTELLE WEIMAR

Freiherr-vom-Stein-Allee 7
99425 Weimar

Telefon: 03643. 879-0
Telefax: 03643. 879-115
E-Mail: info@nh-projektstadt.de

Im Bundeswettbewerb »Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen«, ausgelobt im Januar 2009 durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumordnung in Bonn, haben sich die beiden großen Wohnungsunternehmen der Stadt Schmalkalden prächtig platziert. Der Wettbewerbsbeitrag »Integriertes Stadtentwicklungskonzept für Walperloh« erreichte einen dritten Platz und somit überregionale Anerkennung. Unter Federführung des für seine innovativen Lösungen bekannten Stadt- und Flächenentwicklers »WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH | Geschäftsstelle Weimar« wurden mit den beiden großen städtischen Wohnungsunternehmen Wege und Möglichkeiten zur Bewältigung der zukünftigen Herausforderungen gerade in der Walperloher Plattenbausiedlung erarbeitet. Schmalkaldens Bürgermeister Thomas Kaminski erkannte die herausragende Bedeutung des von höchster Stelle zur Umsetzung empfohlenen Projektes und ermutigte in einem Brief (Zitat): *Das Wohngebiet »Walperloh« als Plattenbausiedlung der 70er- und 80er-Jahre ist ein wichtiger Wohnstandort für die Stadt Schmalkalden und ein Schwerpunkt des Stadtumbaus. Ziel der Stadt ist es – in Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen – das Wohngebiet zu einer zukunftsfähigen Großwohnsiedlung mit positivem Image zu entwickeln... Vor diesem Hintergrund berücksichtigt der vorliegende Wettbewerbsbeitrag neben der städtebaulichen Entwicklung auch die ökonomischen und energetischen Aspekte dieses Entwicklungsprozesses. Aufgrund des interdisziplinären Ansatzes ist eine vielschichtige, umsetzungsorientierte Betrachtung gegeben. Durch die Analyse und Bewer-*



lung des Standortes, die Bestimmung von Zielen sowie die Ableitung von Maßnahmen wird ein Bogen gespannt, der den Rahmen für die Weiterentwicklung des Gebietes vorgibt. Der Wettbewerbsbeitrag findet die volle Zustimmung der Stadt Schmalkalden und entspricht den allgemeinen Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes in seiner Fortschreibung.«

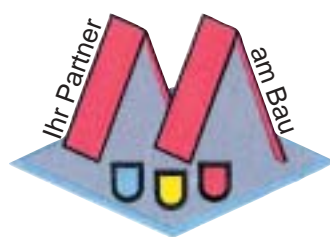
Das 55-seitige Konzept ist bis zum Jahre 2020 ausgelegt und enthält gleich mehrere Paletten von Maßnahmen, um das Wohngebiet »Walperloh« in die weitere Stadtentwicklung einzubeziehen. So beschreibt der anfängliche »Strategische Ansatz« den groben Rahmen,

Konzeptgebiet »Walperloh«

mit erfolgreicher Teilnahme
am Bundeswettbewerb
»Energetische Sanierung
von Großwohnsiedlungen«

Im Auftrag und mit Unterstützung:

Stadt Schmalkalden
WBG | Wohnungsbaugesellschaft Schmalkalden
WGS | Wohnungsgenossenschaft Schmalkalden
Stadtwerke Schmalkalden GmbH
Architekten und Ingenieure Bießmann + Büttner
pbk | Planungsbüro Kiesel
Architekturbüro Dr. Klaus Rasche
NH | ProjektStadt · Fachhochschule Schmalkalden



Putz- und Malergeschäft

Jürgen Massi

Dipl.-Ing. (FH) / Malermeister

- Maler- und Tapezierarbeiten • Bodenbeläge •
- Innen- und Außenputz • Trockenausbau • Gerüstbau •
- Wärmedämmsysteme •
- Parkettschleif- und Anstricharbeiten • Restaurierung •
- Fließestrich • Sandstrahlarbeiten

Ortsstraße 143 • 98593 Floh-Seligenthal / OT Kleinschmalkalden
Tel. (03 68 49) 2 05 55 • Fax (03 68 49) 2 05 07 • eMail: j.massi@t-online.de



in dem sich die einzelnen Akteure koordiniert zu bewegen haben: Mit 956 Wohnungen (53 % des Gesamtbestandes) der Wohnungsbaugesellschaft und 720 Wohnungen (46 % des Gesamtbestandes) der Wohnungsgenossenschaft liegt für beide Unternehmen die Hauptkonzentration an Wohnungen im Konzeptgebiet. Bei ihrem Vorhaben werden WBG und WGS durch die Stadt und die Stadtwerke Schmalkalden unterstützt.

Strategischer Ansatz

- A. Das Wohnungswirtschaftliche Konzept ermittelt auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose der Gesamtstadt und ihrer Konkretisierung für das untersuchte Viertel den zukünftigen Wohnungsbedarf.
- B. Das Stadtteilentwicklungskonzept greift die Zahlen auf und entwickelt gestalterische Umsetzungsmöglichkeiten.
- C. Das Energieeffizienzkonzept greift die geplanten Umbauten auf und erhöht den Mietwert mit günstigen Versorgungsoptionen für die Mieter.
- D. Das Finanzierungskonzept plant die Kosten im Rahmen der zukünftig erzielbaren Mieten.

- E. Das Partizipationskonzept vermittelt die geplanten Maßnahmen an die Mieter und erstellt einen Plan zur Einbeziehung der Mieter sowie zur Zusammenarbeit der Eigentümer.
- F. Das Durchführungskonzept stellt die Entscheidungsgrundlagen dar und erläutert die zukünftige Umsetzung.

A. Wohnungswirtschaftliches Konzept

Ziel des Wohnungswirtschaftlichen Konzeptes ist es, für die Wohnungsunternehmen die Anzahl und Qualität der zukünftig nachgefragten Wohnungen zu ermitteln. Schwerpunkt bildet die Quantifizierung des Bedarfs sowie die daraus für die Stadtentwicklung resultierenden Folgen. Wie so viele andere Kleinstädte in den neuen Bundesländern hat Schmalkalden mit der Abwanderung insbesondere junger Menschen zu kämpfen. Nach der Prognose des Thüringer Landesamtes für Statistik wird sich dieser Trend weiter fortsetzen und zu einem deutlichen Verlust von 6,6 Prozent der Einwohner bis zum Jahre 2020 führen. Daß heißt, dass sich die heute noch in Schmalkalden lebenden 17 630 Einwohner auf dann prognostizierte 16 466 reduzieren. Für

die Vermietungssituation nachteilig entwickelt sich bis 2020 auch die Altersstruktur. Im Erhebungsjahr 2006 lag in der Fachwerkstadt das Durchschnittsalter noch bei 44,5 Jahren, im Jahr 2020 werden es wohl 49,1 Jahre sein. Das Wohnungswirtschaftliche Konzept beschreibt des weiteren die Walperloher Charakteristika, und zwar die dort herrschenden erheblichen Höhendifferenzen, die unmittelbare Nachbarschaft zur im Tal gelegenen Fachhochschule oder dass sich 444 Wohneinheiten im Besitz anderer Eigentümer befinden. NH | ProjektStadt entwickelt verschiedene Szenarien zur Entwicklung des Wohnungsbedarfs und bezeichnet als entscheidende Größe für die Nachfrage am Wohnungsmarkt die Anzahl der existierenden Haushalte.

(Fortsetzung auf Seite 12)

WOHNSTADT arbeitet als Stadtentwickler und Consultant unter der Dachmarke NH-Projektstadt von den Standorten Frankfurt, Kassel und Weimar interdisziplinär für öffentliche und private Bauherren. Als Bestandhalter eines großen Wohnungsportfolios sind wir besonders engagiert für die Immobilienwirtschaft tätig. Architekten, Ingenieure und Kaufleute erstellen komplexe Dienstleistungspakete mit einem hohen Grad an Partizipation der Bauherren und Nutzer. Projektentwicklung und -steuerung sind ebenso unsere Kernkompetenzen wie die treuhänderische Tätigkeit für Kommunen und Spezialdienstleistungen im Finanzierungs- und Fördermittelmanagement. | WOHNSTADT | www.nh-projektstadt.de

ProjektStadt
NH

(Fortsetzung von Seite 11)

Aus den äußerst detailreichen Fakten zieht das Konzept unter Punkt A. insofern ein erstes Fazit, als dass der Wohnungsbestand aus qualitativen und quantitativen, sprich aus betriebswirtschaftlichen Gründen, generell durch beide Wohnungsunternehmen angepasst werden muss. Die diesbezüglichen Empfehlungen zum Rückbau und Teilrückbau betreffen insgesamt 370 Wohneinheiten. Zudem müsse die im »Walperloh« verbleibende Bausubstanz unbedingt einer energetischen Ertüchtigung unterzogen werden. Einer der Schwerpunkte wird beispielsweise im weiter steigenden Bedarf zur Schaffung seniorengerechter und barrierefreier Wohnungen beschrieben. Auch die punktuelle Aufwertung zu hochwertigen Maisonette-Wohnungen mache Sinn, und das treffe ebenso auf die Schaffung eines bisher fehlenden Quartiertreffs zu. Ausdrücklich erwähnt das Konzept die Notwendigkeit zur Verbesserung des Wohnumfeldes sowie die Schaffung neuer Stellplätze und Wegebeziehungen. Auf jeden Fall sei die Umsetzung dieser und weiterer Einzel-

maßnahmen – ausgewiesen unter Punkt B. im sogenannten Stadtteilentwicklungskonzept – nur in engster Kooperation zwischen den verschiedenen Wohnungseigentümern und mit Unterstützung der Stadt Schmalkalden möglich.

C. Energieeffizienz-konzept

Energiegerechte Stadt- und Gebäudeplanung sind wesentliche Komponenten zur Realisierung der Klimaschutzziele der Bundesregierung und Voraussetzung für den Aufbau flexibler, langfristig sicherer und ökonomisch wie ökologisch effizienter Strukturen der Energiebedarfsdeckung. Im Konzeptgebiet »Walperloh« herrschen aber diesbezüglich keine idealen Bedingungen, und somit werden Veränderungen angemahnt; als gewünschte Folge wären hohe Energieeinsparpotenziale zu erwarten. Unter Punkt C.5 nimmt das Energieeffizienzkonzept Gestalt an: Beispielsweise wird für die zukünftige Wärmebedarfsdeckung zur Raumheizung und Warmwasserbereitstellung die Beibehaltung der bestehenden und

energetisch sinnvollen Fernwärmeversorgung empfohlen. Die Wärmeversorgung soll zukünftig überwiegend mit Kraft-Wärme-Kopplung erfolgen. Für die Zukunftslösung existieren bereits exakte Vorstellungen der Stadtwerke, welche Mikrogesturbinen einsetzen will. Die vier ins Auge gefassten Turbinen sollen, langfristig mit Biogas betrieben, die Grundlast der Wärmeversorgung von zirka einem Megawatt decken. Wegen des hohen Flachdachanteils im Wohngebiet steht ein (noch) ungenutztes Solarenergiepotenzial nicht nur auf den Wohngebäuden, sondern auch auf allen anderen Gebäuden, wie auf Schulen, Kindereinrichtungen, Sporthallen, Einkaufsstätten, Gaststätten oder auf den Häusern der Fachhochschule und des Innovations- und Gründerzentrums, zur Verfügung. Die Nutzung dieser Flächen für die Photovoltaiktechnik ist daher eine weitere Option zur Energieerzeugung im Konzeptgebiet.

D. Finanzierungs-konzept

Die Gesamtkosten für die Umgestaltung würden sich im Realisierungszeitraum bis zum Jahr 2020 auf rund 42 Mio. € belaufen. Davon entfielen zur Investition auf die Stadt für die Umgestaltung / Aufwertung der grünen Achsen und dem Abbruch der leeren Schule 3,8 Mio. €, für den im Gebiet dritten Wohnungseigentümer ca. 1,0 Mio. € sowie auf die Stadtwerke zur Errichtung von Photovoltaikanlagen 4,4 Mio. €. Damit reduzierten sich die WBG- und WGS-Anteile auf rund 34 Mio. € – ein Volumen, das selbstverständlich nur zu bewältigen ist, wenn vorhandene Finanzierungsvorbehalte, wie der Zugang diverser Fördermittel aus dem Konjunkturpaket II, KfW-Kredite, die Altschuldenproblematik oder die Eigenkapitalquote, vertretbar gelöst werden können. In diesem positiven Falle wird aber noch viel zu berichten sein...



Den Zaun hat mein Papa ge...

► eMail: tischlerei.fr

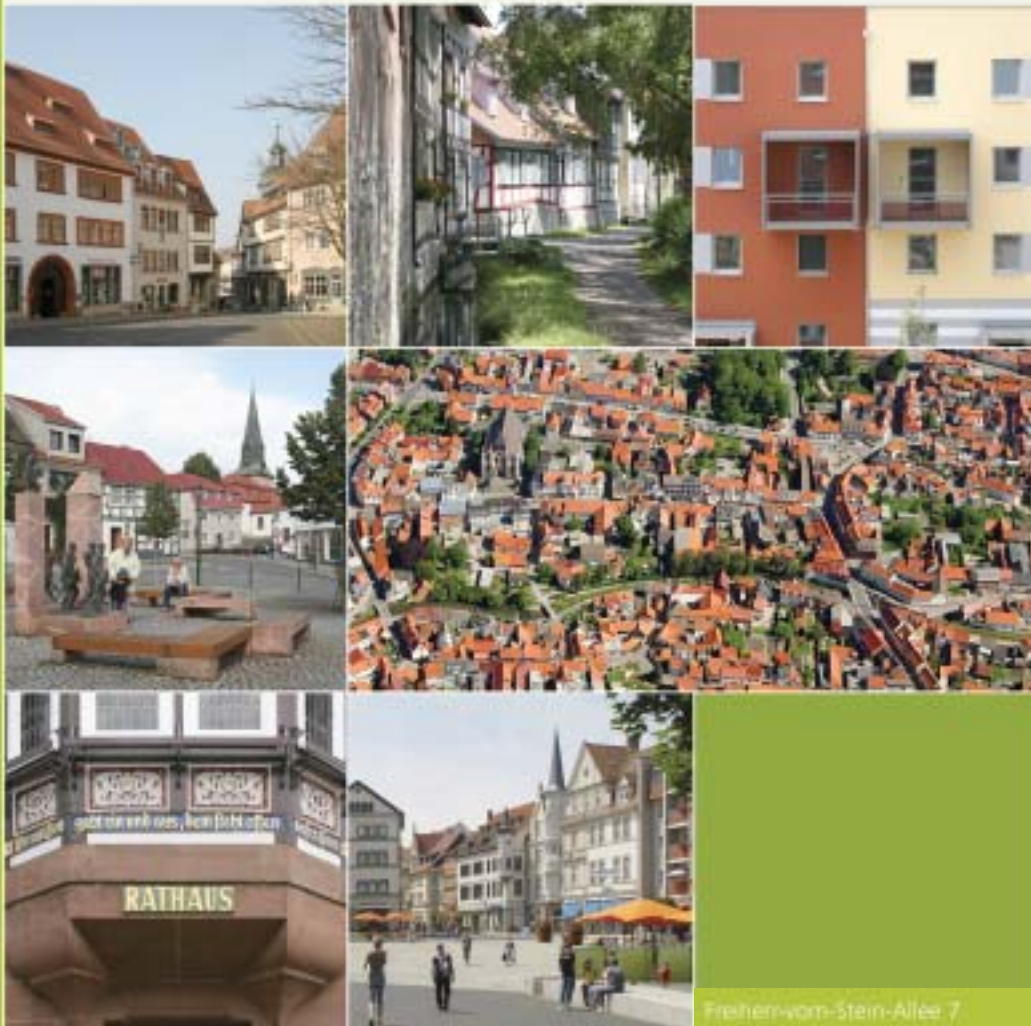
Nesselbergstraße 98593 Schnellba



WOHNSTADT WEIMAR

INNOVATIVE STADT- UND FLÄCHENENTWICKLUNG

WOHNSTADT arbeitet als Stadtentwickler und Consultant unter der Dachmarke NH-Projektstadt von den Standorten Frankfurt, Kassel und Weimar interdisziplinär für öffentliche und private Bauherren. Als Bestandshalter eines großen Wohnungsportfolios sind wir besonders engagiert für die Immobilienwirtschaft tätig. Architekten, Ingenieure und Kaufleute erstellen komplexe Dienstleistungspakete mit einem hohen Grad an Partizipation der Bauherren und Nutzer. Projektentwicklung und -steuerung sind ebenso unsere Kernkompetenzen wie die treuhänderische Tätigkeit für Kommunen und Spezialdienstleistungen im Finanzierungs- und Fördermittelmanagement. | *WOHNSTADT* | [www.nh-projektstadt.de]



NH | ProjektStadt

NH | ProjektStadt

EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT
GESCHÄFTSSTELLE WEIMAR

Freien-vom-Stein-Allee 7
99425 Weimar

Telefon: 03643 879-0
Telefax: 03643 879-115
E-Mail: info@nh-projektstadt.de

Hochkonjunktur für die bauausführenden Firmen am Gebäudekomplex Stumpfelsgasse 1–5 / Braugasse 1 in Schmalkalden. Wie schon im vorjährigen WBG-Magazin angekündigt, begannen nach einem langen Winter die umfangreichen Umbau- und Modernisierungsarbeiten an einer innerstädtischen Wohnanlage, die den äußeren Kernbereich der Fachwerkstadt begrenzt. Aus Sicht des mit der Planung und Bauleitung beauftragten Architekturbüros **WOHNSTADT | Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH – Geschäftsstelle Weimar** lässt die bisherige Zusammenarbeit mit dem Bauherrn, der Wohnungsbaugesellschaft Schmalkalden mbH, als auch die Kooperation mit den eingebundenen regionalen Gewerken keine Wünsche offen.



Gebäudekomplex Stumpfelsgasse 1–5 / Braugasse 1:

Gute Zusammenarbeit mit den regionalen Gewerken

«>>> Ende November waren die 32 Wohneinheiten in der Stumpfelsgasse 1–5 / Braugasse 1 auf Straßen- und Hofseite gerade von den Gerüsten befreit. In die bisherige Fertigstellung eingebunden wurden die nachfolgenden Firmen: Planungs- und Architekturbüro **WOHNSTADT Hessen, Niederlassung Weimar**; Ingenieurbüro **Wolfgang Luck, Steinbach-Hallenberg (Haustechnik)**; **R & P Ruffert Ingenieurgesellschaft, Erfurt (Statik)**; **Pabst & Partner Ingenieure, Weimar (Brand-schutz)**; Ingenieurbüro für Arbeitssicherheit **Dörfel und Partner, Schmalkalden**; Gerüstbau **Stefan Diller, Schwarzta**; **Henkel Bau GmbH, Floh-Seligenthal (Rohbauarbeiten)**; **Frank Tautenhain GmbH, Steinbach-Hallenberg (Dacharbeiten)**; **Manfred Weih, Dermbach (Rückbauarbeiten)**; **Mäurer & Berkes GmbH, Bad Salzungen (Fensterbauarbeiten)**; **Ruben Peter Ausbau GmbH, Floh-Seligenthal (Fassade und Wärmedämmung)**; **Rösch Stahlbau GmbH, Gotha (Balkonarbeiten)**; **Norbert Förster Metall- und Balkonbau, Immelborn (Vorstellbalkone)**; **Matthias Holland-Moritz, Rotterode (Außen- und Innentüren)**; **Specht Kellertrennwände GbR, Happenbach**; **Wernshäuser Maler GmbH (Malerarbeiten + Fußbodenbeläge)**; **Fliesen Brenn, Schnellbach (Fliesen- und Natursteinarbeiten)**; **Lutz Bickel GmbH, Floh-Seligenthal (Heizungs- und Sanitärinstallationen)**; **Elektro Peter, Mittelschmalkalden (Elektroinstallationen)**

»Als Architekturbüro mit Auftragschwerpunkten nördlich des Thüringer Waldes haben wir in den vergangenen Monaten mit unseren Firmenpartnern in Südthüringen sehr gute Erfahrungen gemacht.« So reflektierte **WOHNSTADT-Planungsleiter Dr. Claus Untermann** die als höchst angenehm empfundene Zusammenarbeit zum Umbau und zur Modernisierung der betroffenen 32 Wohneinheiten zuzüglich einem neuen Ladengeschäft im Erdgeschoss. Noch vor Weihnachten sollen sich die Mieter im erneuerten Zuhause eingerichtet haben, wobei die Übergabe der Wohnungen vom Dachgeschoss aus nach unten begonnen hat. Die hektische Betriebsamkeit am Jahresende erklärte Dr. Untermann mit den durch Bund und Land verspätet bewilligten Förder-

mitteln. Deshalb hätten sich alle Bewohner den besonderen Dank für das entgegengebrachte Verständnis verdient. Aber: Nach Fertigstellung dieser im »Bund- und Länderprogramm für Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen« enthaltenen und die Wohnverhältnisse deutlich verbessernden Investitionen sollte sich für die Betroffenen das lange Warten wirklich lohnen. Neben dem gänzlich erneuerten Dach und dessen Fenstergaube, sorgt die energetische Dämmung der Hausfassade für einen in der Zukunft sinkenden Energieverbrauch. Diesem Zweck dient gleichsam das in allen Wohnungen neu installierte Heizkörpersystem, gesteuert durch die im Erdgeschoss untergebrachte Verteileranlage.

(Fortsetzung auf Seite 10)



Wohnanlage Innenstadt Schmalkalden –
Stumpfelsgasse 1–5 / Braugasse 1



Planungsprojekt der WOHNSTADT Hessen GmbH | Geschäftsstelle Weimar

**Deutscher Bauherrenpreis 2009
für »Neue Wohnqualität am Rand
der historischen Altstadt Gotha
(Fritzelsgasse)«** verliehen an

Wohnungsgenossenschaft e.G. Gotha
in Zusammenarbeit mit
WOHNSTADT | Stadtentwicklungs- und
Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
– Geschäftsstelle Weimar –

Zum »Deutschen Bauherrenpreis Modernisierung 2009« wurden 133 Projekte eingereicht, 67 dieser Projekte gelangten in die zweite Stufe. Eine unabhängige Jury unter Vorsitz von Hans-Otto Kraus (München) zeichnete zehn Projekte mit dem begehrten Bauherrenpreis aus und verlieh neun weiteren Projekten eine »Besondere Anerkennung«. Erstmals wurde ein Sonderpreis »Denkmalschutz im Wohnungsbau« vergeben. Die Preisverleihung fand in Verbindung mit dem Symposium »Energieeffiziente Sanierung von Stadtquartieren« am 13. Januar 2010 in Essen statt. ■ Unter den Ausgezeichneten: der Generalplaner WOHNSTADT | Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH – Geschäftsstelle Weimar für das in der historischen Altstadt von Gotha verantwortete Projekt »Fritzelsgasse«. Das dort ursprünglich vorhandene Wohnungsgefüge wurde von 120 auf attraktive 90 Wohneinheiten reduziert; die Neugestaltung erfolgte barrierefrei und ist durch eine stärkere Abgrenzung des Wohnumfeldes von der öffentlichen Stadt geprägt. Die Jury schätzte u. a. ein, dass mit dem Beispiel »Fritzelsgasse« eine Lösung gelang, die prinzipiell auch für ähnlich gelagerte »Plattenbaubestände« anzuwenden und finanzierbar ist.



**Realisierungsprojekte
WOHNSTADT
im Bereich von Umbau
und Modernisierung**

Schrittweise denkmalgerechte Sanierung eines Teilbestandes der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft der Eisenbahner Gotha – Gartenstadtsiedlung Am Schmalen Rain, zurzeit 6. Bauabschnitt

Modernisierung von 120 Wohnungen in drei Wohnblöcken der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Tambach-Dietmarz in Georgenthal

Umbau / Modernisierung von 32 Wohneinheiten der Wohnungsbaugesellschaft Schmalkalden – Stumpfelsgasse 1–5 / Braugasse 1

(Fortsetzung von Seite 9)
«Gerade im Erdgeschoss«, so Dr. Untermann, »wird sich durch das nunmehr geschaffene einheitliche Niveau ein Qualitätszuwachs in den nutzbaren Nebenfunktionen ergeben«. Der Planungsleiter meint damit die Einrichtung von Gemeinschaftsräumen oder Abstellflächen als »Erweiterten Wohnbereich«, und er favorisiert für die vorgesehene Gewerbefläche beispielsweise die Tätigkeit eines Reisebüros. Inwieweit die außerhalb der einzelnen Wohnungen noch auszuführenden Arbeiten schnell auf den Weg zu bringen sind, liegt lt. Untermann auch an der Schärfe des einsetzenden Winters. Vorrang haben selbstverständlich die wind- und wettergeschützten Hauseingangsbereiche, in denen die neuen Sprech-, Klingel- und Briefkastenanlagen für Bewohner, Besucher und Dienstleister ein perfektes Ambiente schaffen. Für die Anbringung der gleichfalls noch fehlenden Stahlbalkone sind die vorbereitenden Arbeiten getroffen, und es liegt im Interesse aller Beteiligten, auch diese Montagearbeiten zügig zu beenden. Schließlich sind für das kommende Frühjahr auch die allerdings noch nicht in Auftrag gegebenen Arbeiten zur Freiflächengestaltung auszuführen. Diese betreffen sowohl den geräumigen Hofbereich als auch die innerstädtische Straßenseite, von der aus das Schmalkaldener Stadtbodenpflaster in die zu erwartenden Vorbeete einzubeziehen ist. Alles in allem sollte der erneuerte Wohnkomplex in fertigem Zustand die Lebenssituation der Bewohner wie das Image der Stadt Schmalkalden weiter aufwerten. Ein dafür äußerliches Zeichen erkennt der Betrachter im neu gestalteten Treppenhaus, dessen effektvolles »Fensterband« Blicke auf sich ziehen wird.



WOHNSTADT WEIMAR
INNOVATIVE STADT- UND FLÄCHENENTWICKLUNG



Alte Platte jung gemacht – auf zur Besichtigungstour...

Eine Einladung, die allseits gut angekommen ist. Und eben nicht nur bei den Mietern des Wohnquartiers Stumpfelsgasse 1–5 / Braugasse Nr. 1. Mit dem Arbeitsergebnis zufrieden ist auch der Bauherr, die Wohnungsbaugesellschaft Schmalkalden, wird doch deren Engagement für eine attraktive Innenstadt mit Null-Leerstand belohnt. Und es kommt noch besser: Selbst die Experten der Fachwelt hatten am 25. Juni die Stumpfelsgasse nebst Umgebung zu einem Besichtigungsort im Rahmen des »Tages der Architektouren 2011« ausgewählt. Fortan für die Stadtführer Anlass, dieses Sanierungsgebiet zu einem neuen Erklärungshalt auf ihren Besichtigungsrunden zu machen. Eine besondere Überraschung bescherte die Untere Denkmalschutzbehörde. Die Meinung der Denkmalschützer über das gelungene Projekt der Verwandlung einer Innenstadtplatte in einen akzeptierten Nachbarn historischer Fachwerkhäuser war so positiv, dass sie die Wohnungsbaugesellschaft aufforderten, sich um den diesjährigen Denkmalpreis des Landkreises Schmalkalden-Meiningen zu bewerben. Die Jury hat noch nicht getagt, aber wir wollen schauen, ob und wie sich die alte Platte behauptet. ■ Vorheriges Erinnern ist angesagt. So an das letzte Wochenende im Juni, das für Architekturbegeisterte alljährlich als Highlight gilt. Dann nämlich findet bundesweit der »Tag der Architektouren« statt, an dem jeder eingeladen ist, zeitgenössische Architektur in der unmittelbaren Umgebung zu besichtigen und Bauwerke zu betreten, die normalerweise auch für Interessierte nicht öffnen. Gezeigt werden neu gebaute und umgebaute, private und öffentliche Gebäude, Innenräume und Freianlagen sowie stadtplanerische Konzepte, die man in den zurückliegenden drei Jahren realisierte. Vor Ort beantworten Architekten und Stadtplaner gemeinsam mit den Bauherren die Fragen der Besucher und informieren über Ideen und Konzepte, Planungsabläufe sowie die qualitativen Standards. Auch in Thüringen ist der »Tag der Architektouren« ein Publikumsmagnet. Heuer mit dabei war eine Umbau- und Modernisierungsmaßnahme, die die **NH ProjektStadt** in **Weimar** im Auftrag der Wohnungsbaugesellschaft Schmalkalden inmitten der historischen Altstadt durchführte. Der Gebäudekomplex Stumpfelsgasse 1–5 / Braugasse 1 ist Teil eines innerstädtischen Wohnquartiers inmitten des Zentrums, das 1990 in Plattenbauweise fertiggestellt wurde. Die Schwerpunkte der baulichen Weiterentwicklung lagen zum einen in der Erhaltung des Stadtgrundrisses sowie in der Aufwertung des Erscheinungsbildes. Letzteres gelang der **NH ProjektStadt** durch die umfassende Neugestaltung der Fassaden. So wurden u. a. die straßenseitigen Loggien durch stützenfreie Balkone ersetzt und die Erdgeschosszonen durch attraktive Hauseingänge aufgewertet. Auch die Steildächer wurden altstadtgerecht mit Tonziegeln neu eingedeckt und Wohndachfenster durch dreiseitig verglaste Gauben ersetzt. Insgesamt sind die Gebäude auch energetisch auf den aktuellen Stand gebracht.

