



# DIE PLATTE IM WANDEL DER ZEIT

AN DER KOTSCHE 43-73  
04207 LEIPZIG

SANIERUNG WBS 70

BAUHERR

 **Kontakt**

Wohnungsbau-Genossenschaft e.G.

EILENBURGER STRAÙE 10  
04317 LEIPZIG

ARCHITEKT

ARCHITEKTURBÜRO DOMKE  
LÖBNIGER STRAÙE 1  
04416 MARKKLEEBERG

Unternehmensvorstellung

## Kontakt kompakt

---



Wohnungsbestand: 15.586



Gewerbeeinheiten: 89



Leerstand Wohnungen: 5,31 %



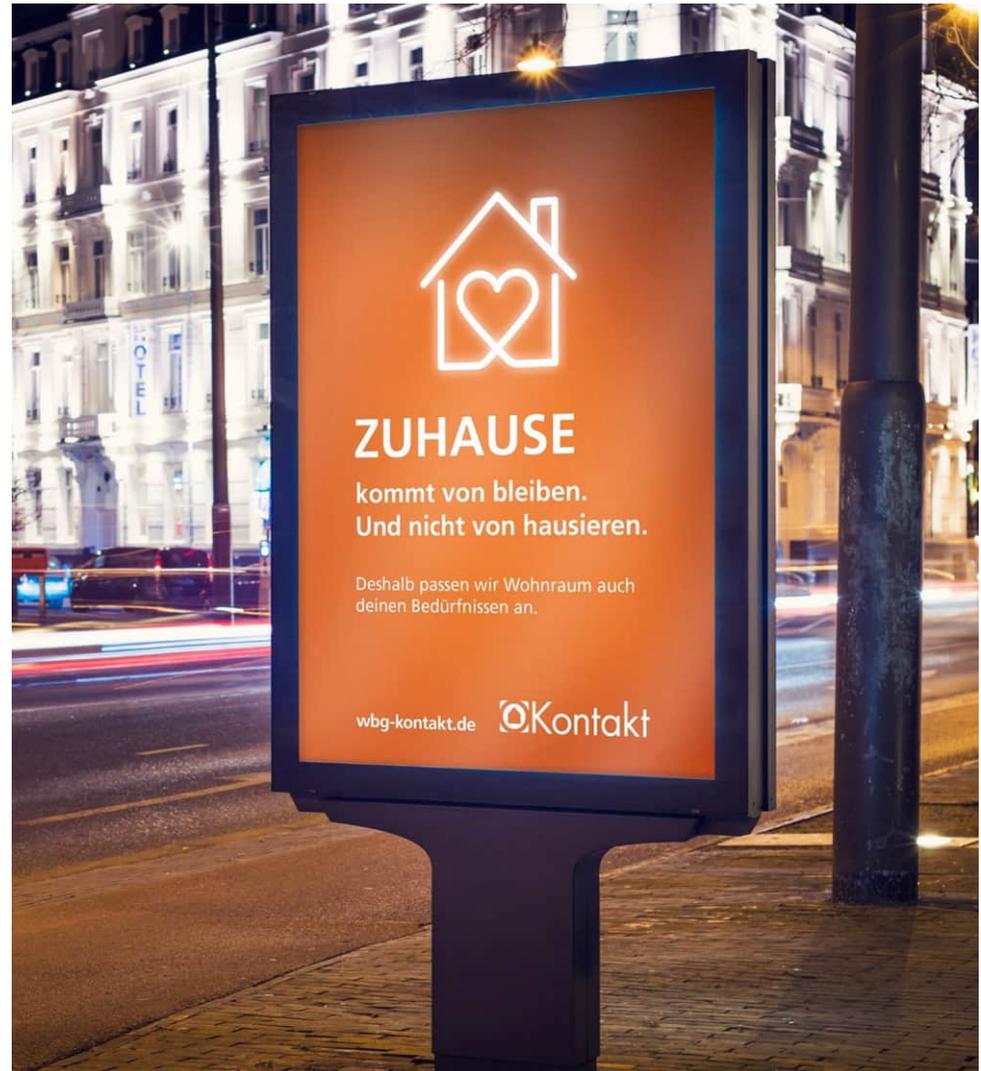
Nettokaltmiete: 5,61 EUR/m<sup>2</sup>



Fremdverwaltete Einheiten: 525

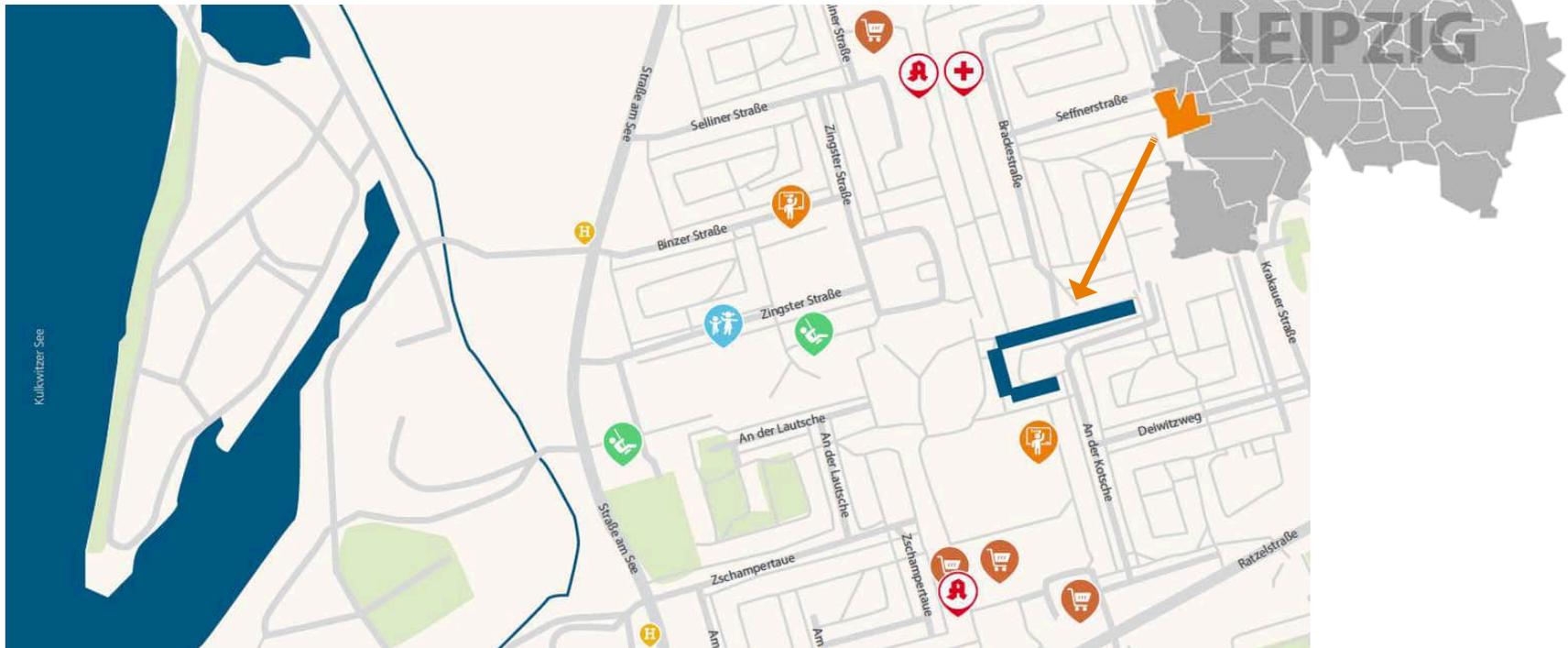


Mitarbeiter: 192

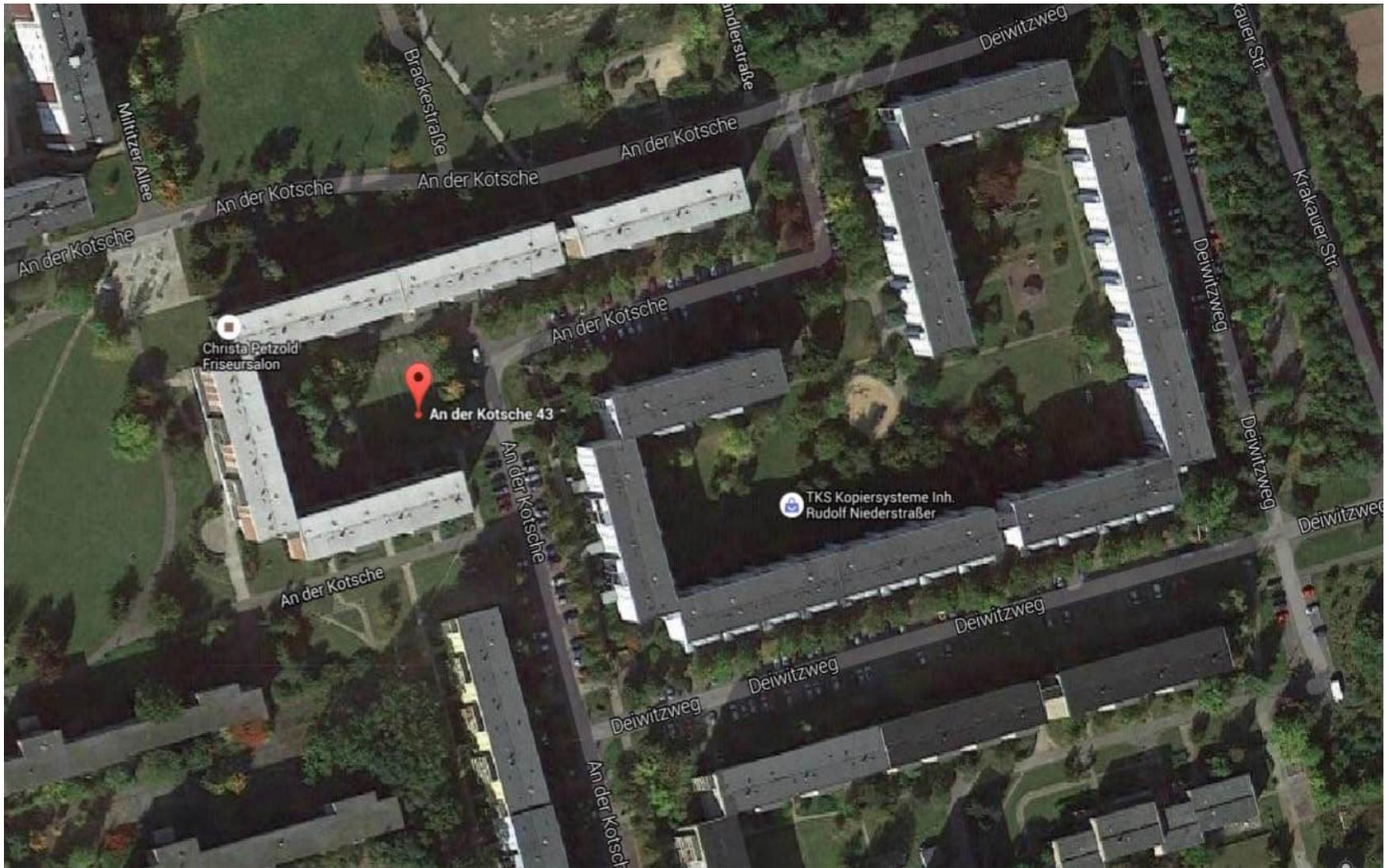


Umbau und Modernisierung des Wohnensembles „An der Kotsche“

## Lage und städtebauliche Einordnung



SANIERUNG WBS-70, AN DER KOTSCHKE 43-73, LEIPZIG-GRÜNAU  
WBG KONTAKT e.G. / ARCHITEKTURBÜRO DOMKE  
1 / 2024

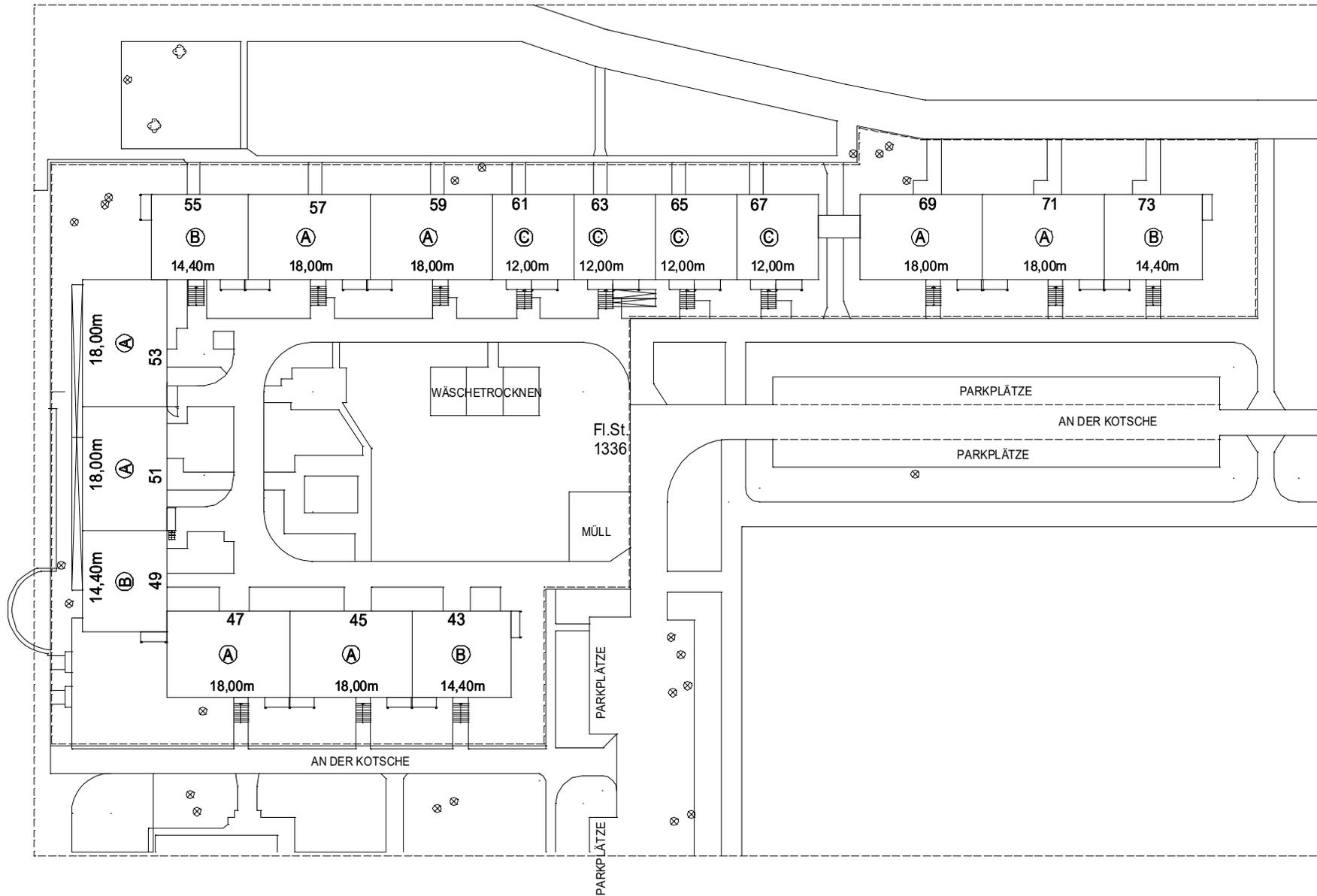


SANIERUNG WBS-70, AN DER KOTSCH 43-73, LEIPZIG-GRÜNAUE  
WBG KONTAKT e.G. / ARCHITEKTURBÜRO DOMKE  
1 / 2024

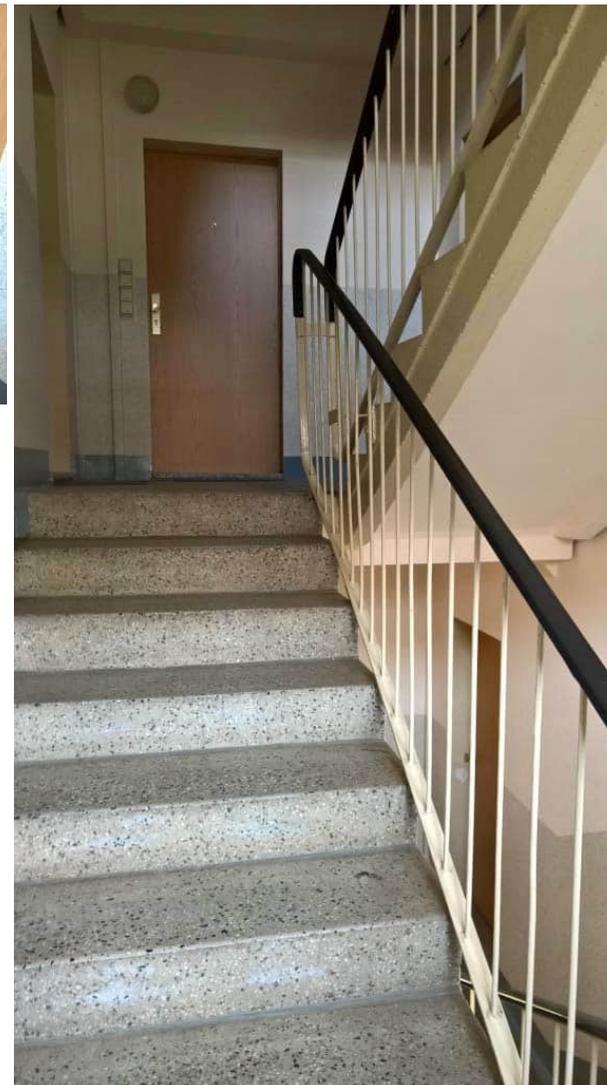
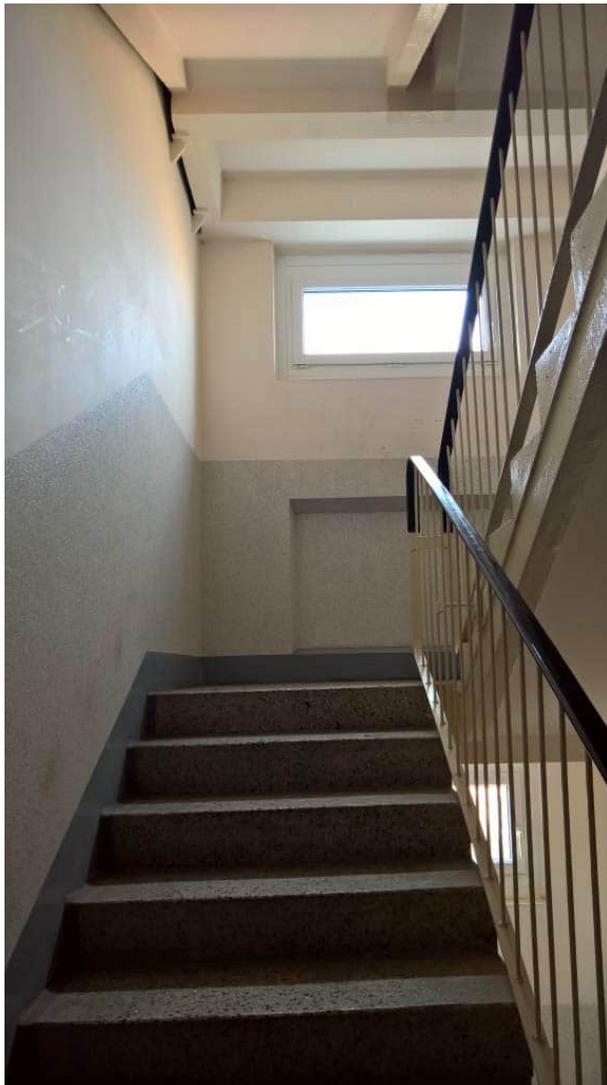


## BESTANDSSITUATION STÄDTEBAU

SANIERUNG WBS-70, AN DER KOTSCHKE 43-73, LEIPZIG-GRÜNAU  
WBG KONTAKT e.G. / ARCHITEKTURBÜRO DOMKE  
1 / 2024



## LAGEPLAN BESTAND



## BESTANDSSITUATION GEBÄUDE



## BESTANDSSITUATION GEBÄUDE



Projektmerkmale

## Modernisierung und Umbau An der Kotsche 43 – 73



Wohnraumzusammenlegungen und Grundrissoptimierungen



barrierefreie und rollstuhlgerechte 1- bis 5-Raumwohnungen



Einbau innenliegender und auf Wohnebene haltender Aufzüge



Balkonerweiterung und -anbau



energetische Optimierung



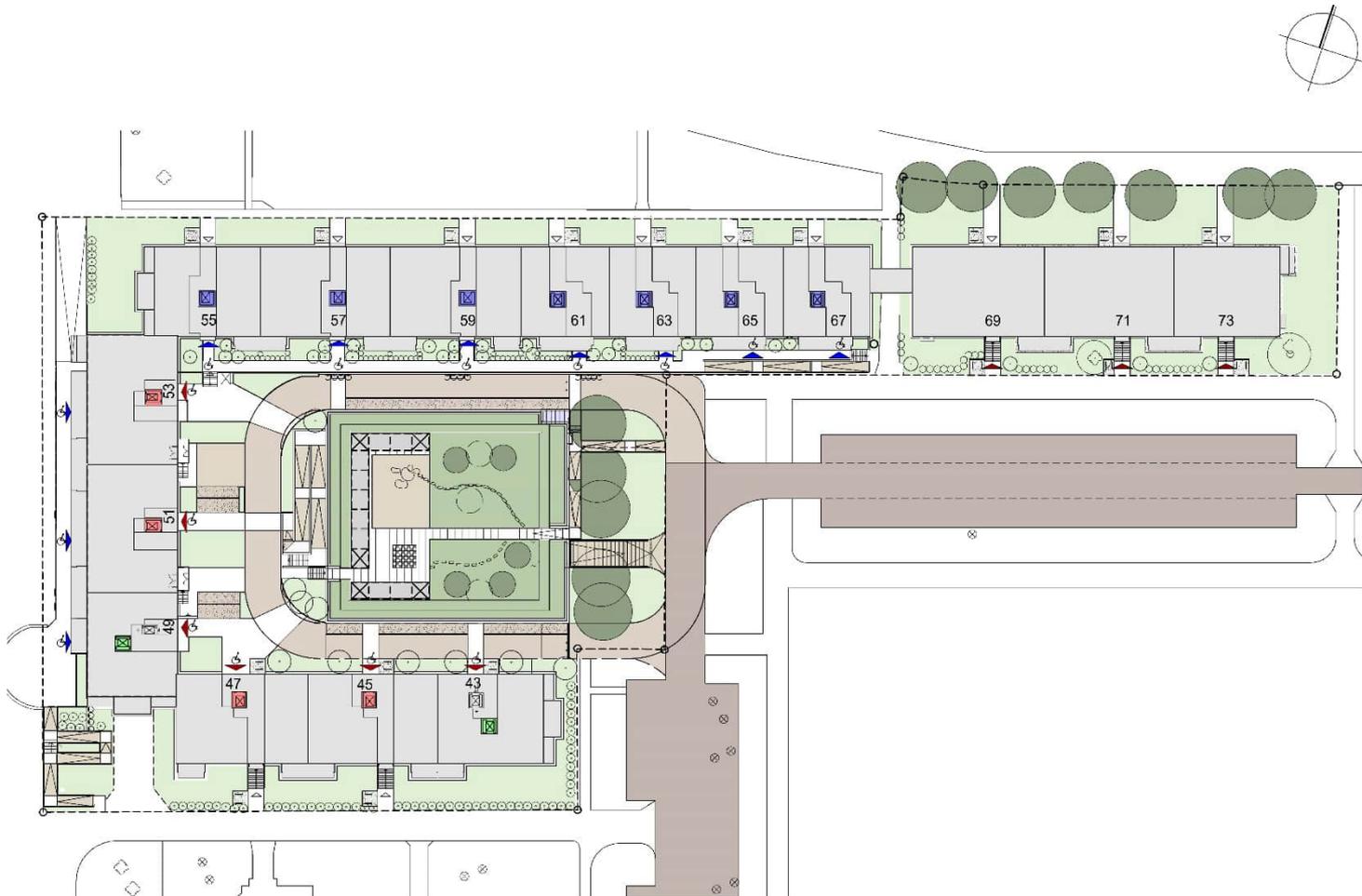
Quartiersgarage

## GEPLANTE MAßNAHMEN:

- barrierefreie Erschließung der Wohnhäuser, die Gebäude Nr. 43 -67 erhalten Aufzüge, Schaffen von Foyers im Hauseingangsbereich
- Wohnungsgrößen entsprechend aktueller Nachfrage konzipieren:  
guten Mix unterschiedlicher Größen anbieten für die Zielgruppen Senioren und Familien mit Kindern
- Grundrisse entsprechend der heutigen Nachfragen bezüglich des Standards verbessern
- Erscheinungsbild der Gebäude durch vorgelagerte Anbauten, sowie Balkonanlagen aufwerten
- energetische Ertüchtigung der Gebäude durch Anbringen einer Wärmedämmverbundfassade, Einbau neuer Fenster und Fenstertüren, Erneuerungsmaßnahmen an der Heizungs- und Lüftungsanlage
- komplette Erneuerung der sanitär- und elektrotechnischen Anlagen und Ausstattung
- Umsetzen eines zeitgemäßen Material- und Farbkonzepts bezogen auf die Fassaden, Treppenhäuser und Wohnungen, sowie Gewerbeeinheiten

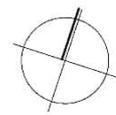
Gebäude	Hausnummer	Zahl der TH	Aufzugseinbau	Grundriss- änderung	Ausbaustandard
G1	43-47	3	ja	ja	hoch
G2	49-53	3	ja	ja	hoch
G3	55-59	3	ja	ja	mittel
G4	61-67	4	ja	ja	mittel
G5	69-73	3	nein	nein	einfach

## SANIERUNGSMÄßNAHMEN

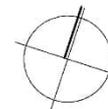


PLAN 2:  
**LAGEPLAN**  
M 1:500

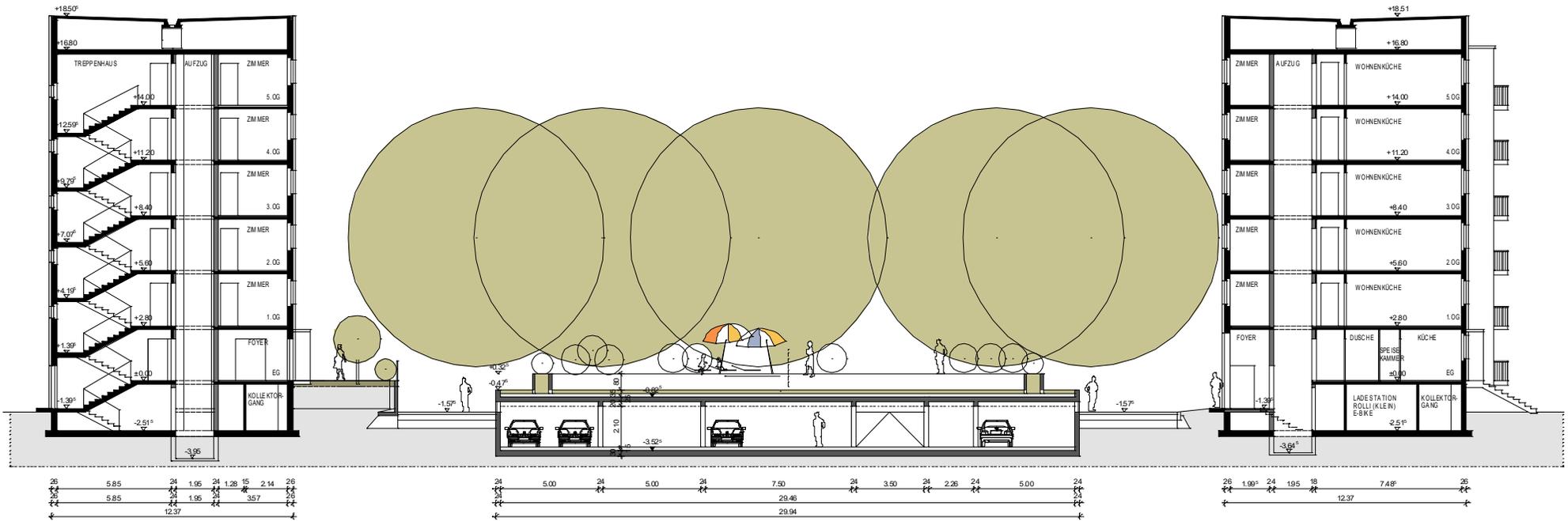
## LAGEPLAN AN DER KOTSCHKE 43-73, PLANUNGSKONZEPT ERSCHLIEßUNG



PLAN 3:  
**GRUNDRISS ERDGESCHOSS MIT DARSTELLUNG FREIANLAGE**  
 M 1:500



PLAN 4:  
**GRUNDRISS REGELGESCHOSS**  
M 1:500



SCHNITT A-A DURCH DAS QUARTIER AN DER KOTSCH

## QUERSCHNITT DURCH DEN INNENHOF NORD-SÜD, PLANUNG



## QUERSCHNITT DURCH DEN INNENHOF WEST-OST, PLANUNG

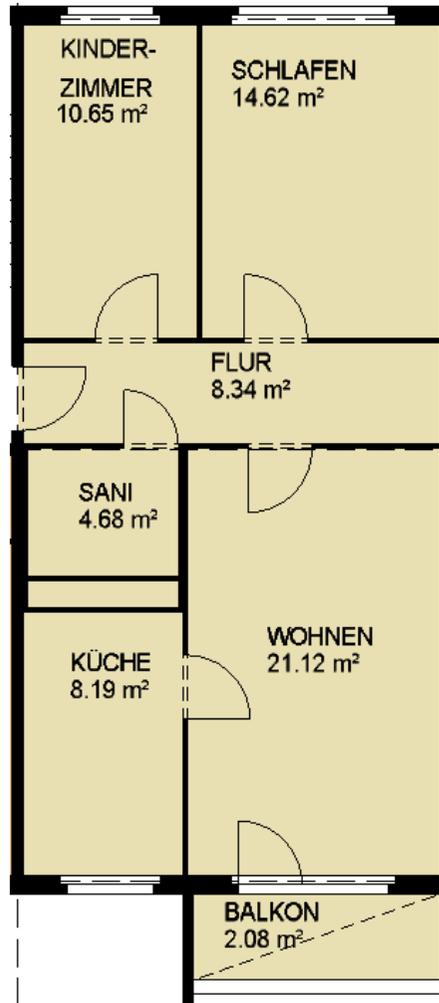
SANIERUNG WBS-70, AN DER KOTSCH 43-73, LEIPZIG-GRÜNAU  
WBG KONTAKT e.G. / ARCHITEKTURBÜRO DOMKE  
I / 2024



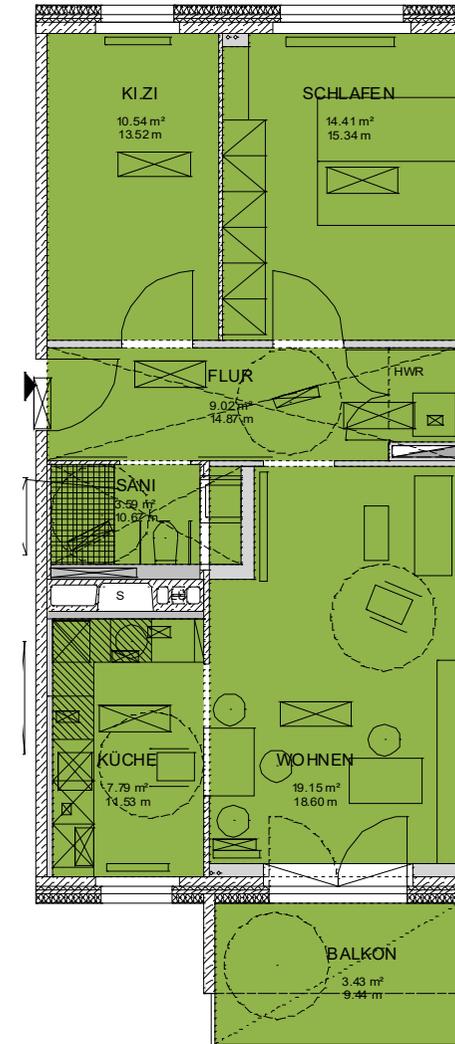
## VISUALISIERUNG INNENHOF

SANIERUNG WBS-70, AN DER KOTSCHE 43-73, LEIPZIG-GRÜNAU  
WBG KONTAKT e.G. / ARCHITEKTURBÜRO DOMKE  
I / 2024

## BESTAND



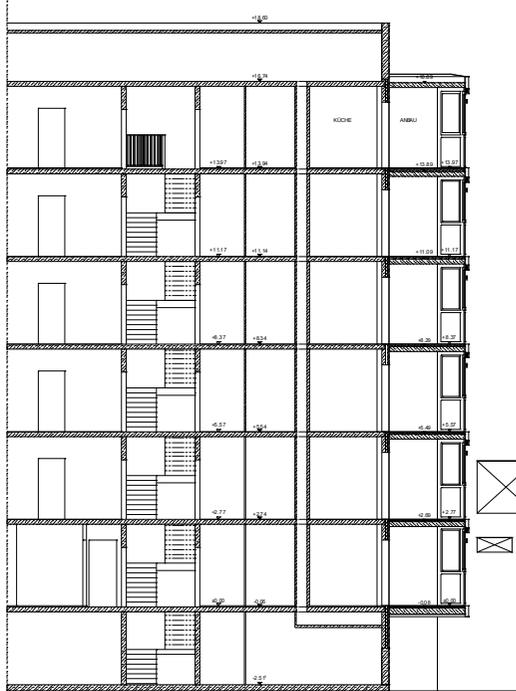
## PLANUNG



## AdKo 43-73 PLANUNGSKONZEPT ROLLSTUHLGERECHTE WOHNUNG



# BALKON ANBAU BESTAND NEU NEU

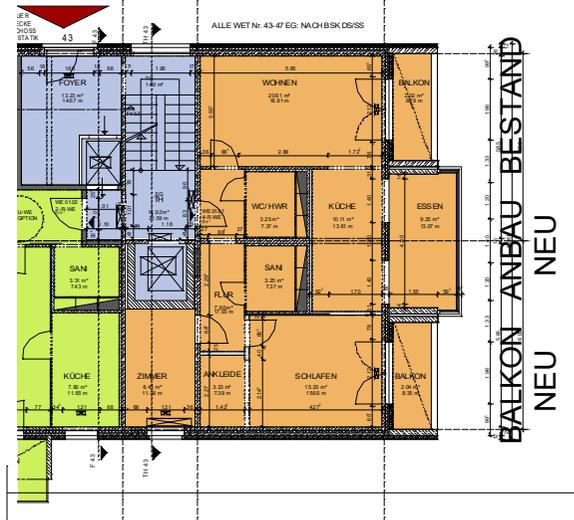
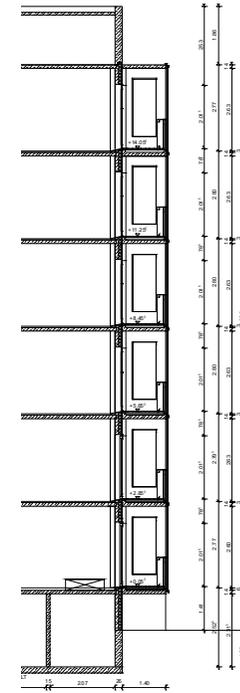


VERSCHÄTTLUNG ERKER  
RAFFSTORE

VERSCHÄTTLUNG BALKONE  
SIEHE DETALZUGEHÖRIG  
BALKON SCHADELÄDEN

BRÜSTUNG BALKONE  
SIEHE DETALZUGEHÖRIG  
BALKON

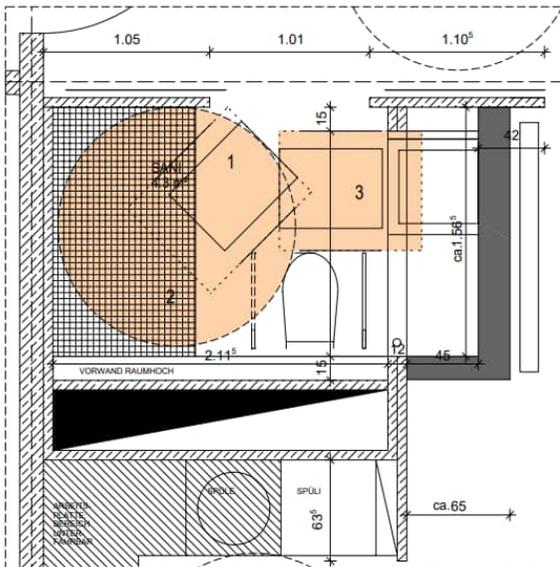
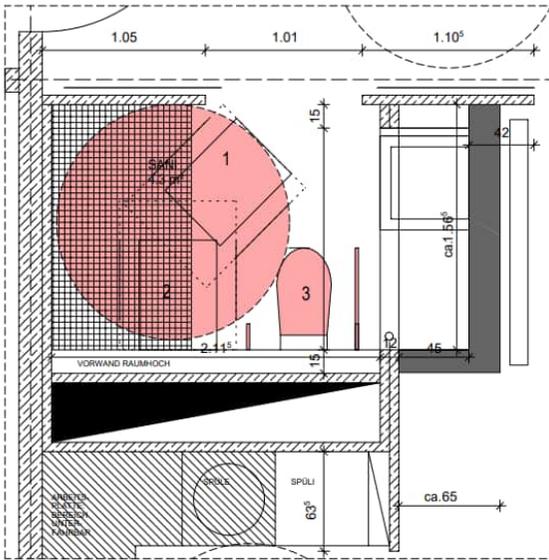
AdKo Nr. 43 ANSICHT GIEBEL OSTSEITE



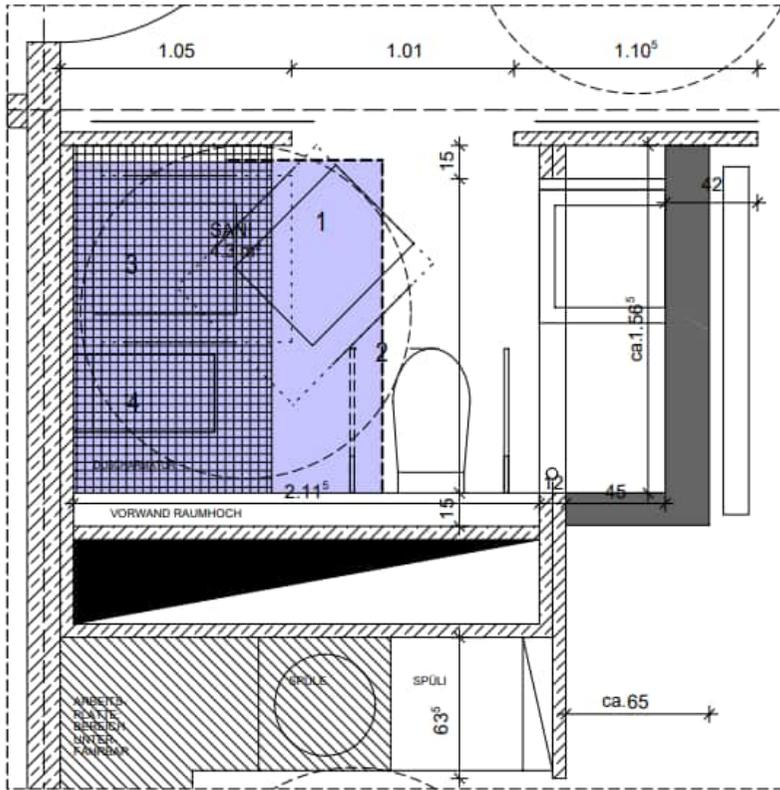
ANBAU ERKER NEU

## AdKo 43-73 PLANUNGSKONZEPT ANBAU AM GIEBEL

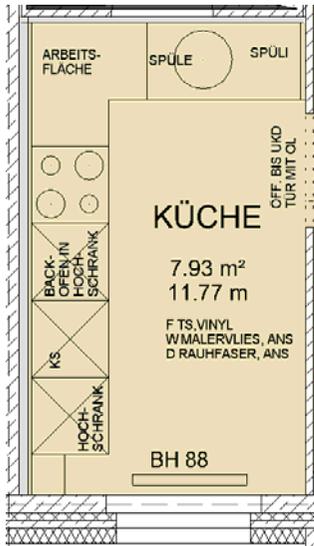
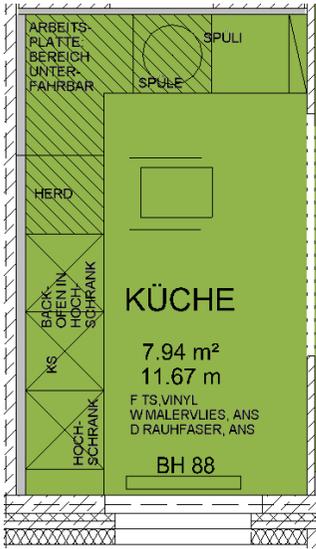




## AdKo 43-73 PLANUNGSKONZEPT ROLLSTUHLGERECHTES BAD



## AdKo 43-73 PLANUNGSKONZEPT ROLLSTUHLGERECHTES BAD



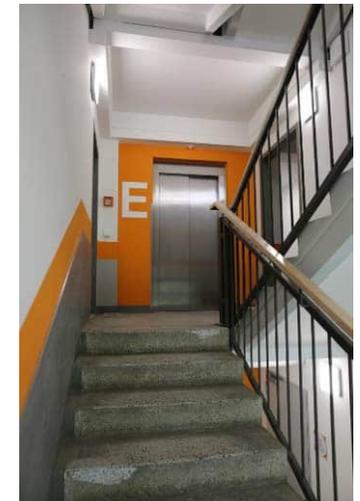
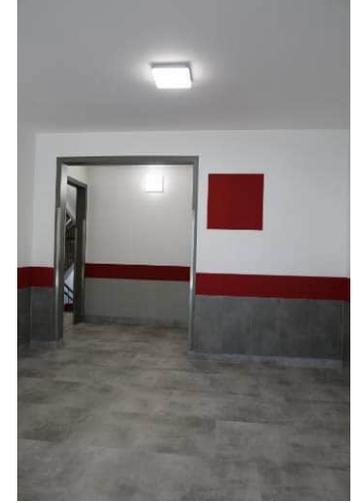
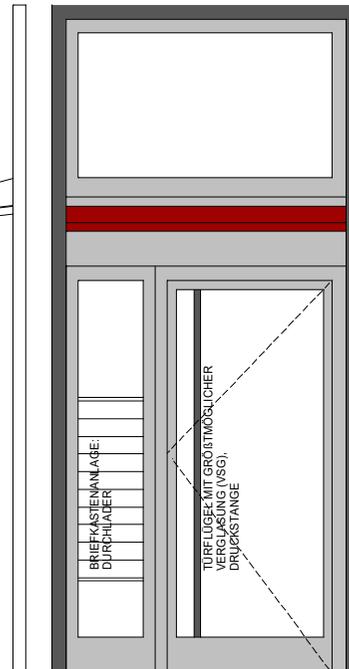
## AdKo 43-73 PLANUNGSKONZEPT ROLLSTUHL- & SENIORENGERECHTE KÜCHE

# FARBKONZEPT DER HAUSEINGÄNGE, TREPPENHÄUSER UND PIKTOGRAMME ZUR BESSEREN ORIENTIERUNG



GEBÄUDE G1	NR. 43	NR. 45	Nr. 47	
GEBÄUDE G2	NR. 49	NR. 51	Nr. 53	
GEBÄUDE G3	NR. 55	NR. 57	Nr. 59	
GEBÄUDE G4	NR. 61	NR. 63	Nr. 65	Nr. 67
GEBÄUDE G5	NR. 69	NR. 71	Nr. 73	

VORDACH:  
AN RAHMENKONSTRUKTION  
ANGEHANGENE TRESPAPLATTE,  
IM FARBTON NACH FARBKONZEPT  
DER AUFGÄNGE





## MAßNAHMEN RÜCKBAU UND ENTKERNUNG

SANIERUNG WBS-70, AN DER KOTSCHKE 43-73, LEIPZIG-GRÜNAU  
WBG KONTAKT e.G. / ARCHITEKTURBÜRO DOMKE  
1 / 2024



## AUFZUGSEINBAU / AUFSTOCKUNG

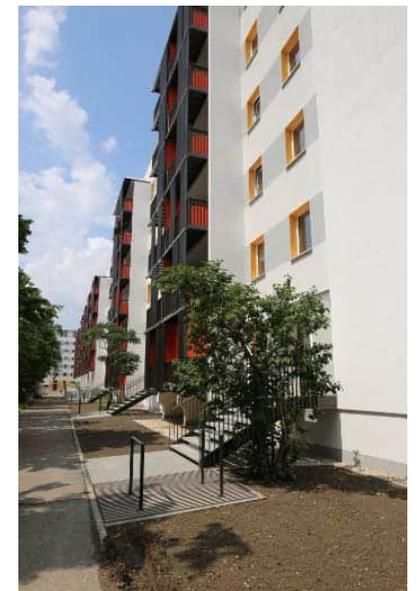
SANIERUNG WBS-70, AN DER KOTSCHKE 43-73, LEIPZIG-GRÜNAU  
WBG KONTAKT e.G. / ARCHITEKTURBÜRO DOMKE

1 / 2024

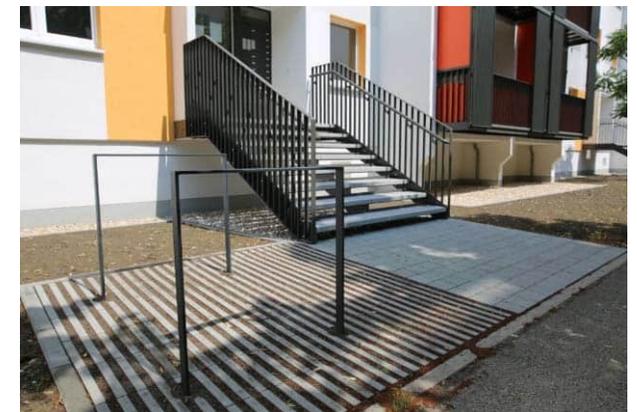


## FASSADENFOTOS 2022



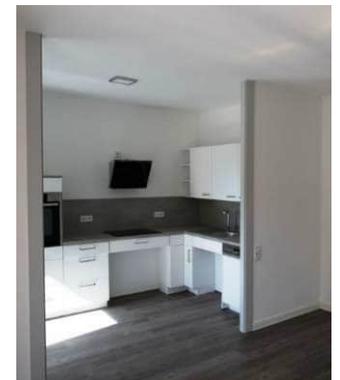


## FASSADENFOTOS NACH FERTIGSTELLUNG 2022





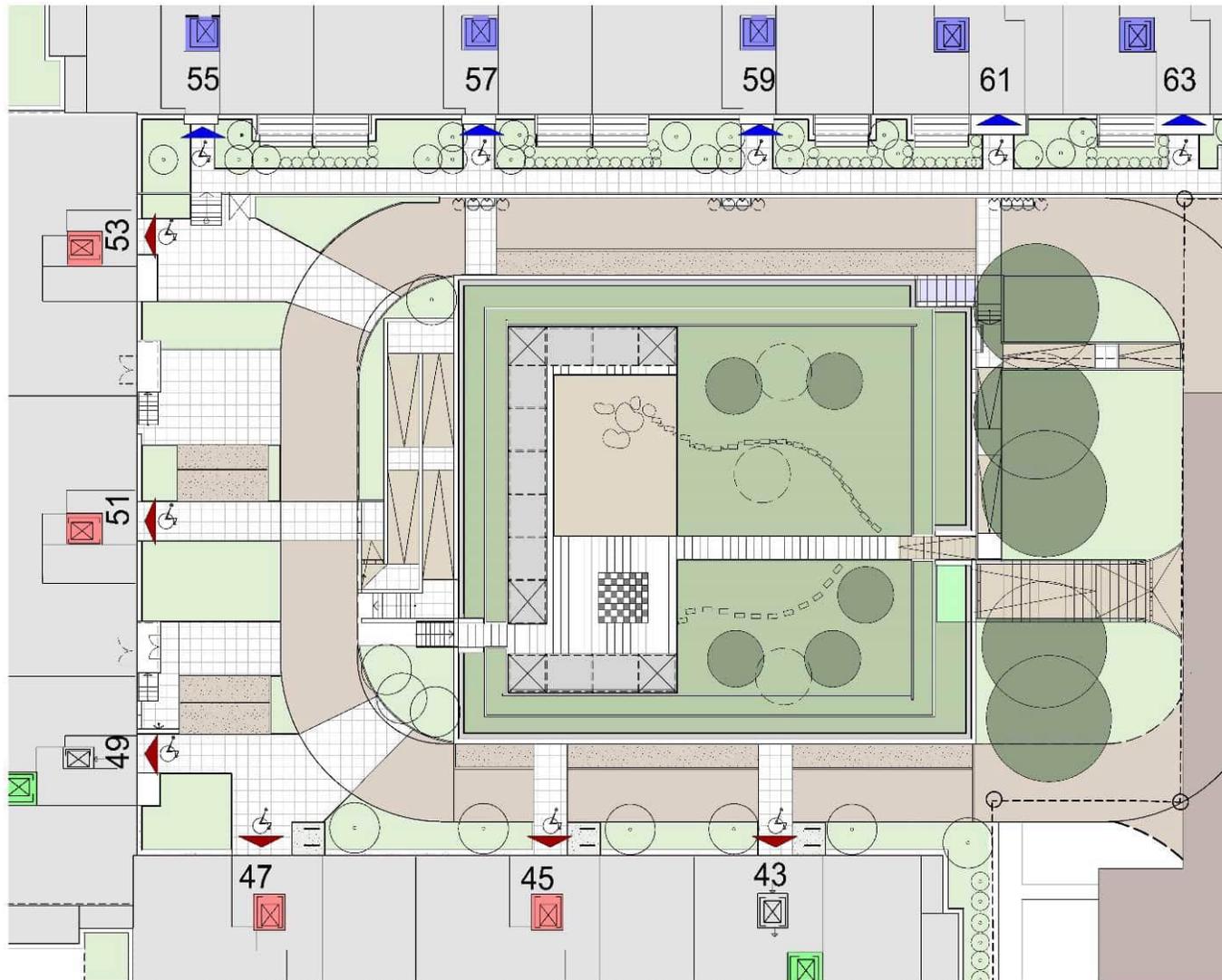
INNENRAUMFOTOS 2022 – GESCHOSSE EG – 5.OG





## INNENRAUMFOTOS 2022 – 6.OG AUFSTOCKUNG





**LEGENDE FREIRAUMPLANUNG**

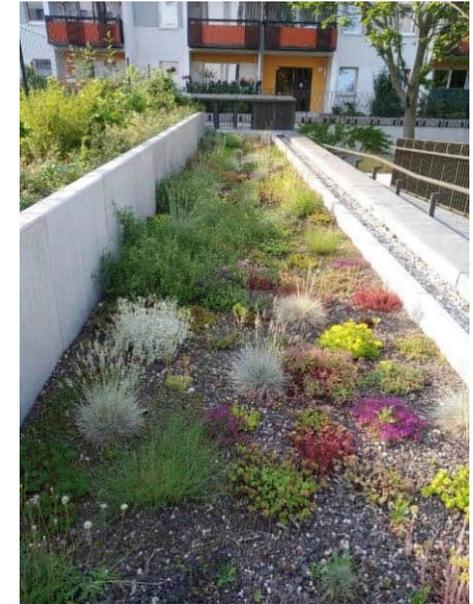
-  MWH BESTAND
-  ÖFFENTLICHEN STRASSE, STELLPL.
-  FUßWEGE, GEPFLASTERTE FLÄCHE MIT NEIGUNG, KLEINFORMAT
-  FUßWEGE, GEPFLASTERTE FLÄCHE OHNE NEIGUNG, KLEINFORMAT
-  FUßWEGE, GEPFLASTERTE FLÄCHE, LANGFORMAT
-  FUßWEGE / FEUERWEHRZUFAHRT
-  FEUERWEHRAUFSTELLFLÄCHE, RASENWEISEN
-  KIESSTREIFEN AM GEBÄUDE
-  VERSICKERUNGSFLÄCHEN KL-RASENPLATTEN VON KRNN (I) MIT SPÜLTTÜLLUNG
-  VERSICKERUNGSFLÄCHEN KL-RASENPLATTEN VON KRNN (I) MIT SUBSTRATFÜLLUNG
-  STAHLKONSTRUKTION, RAMPEN, WEGE
-  GRÜNDACH AUF DER GARAGE

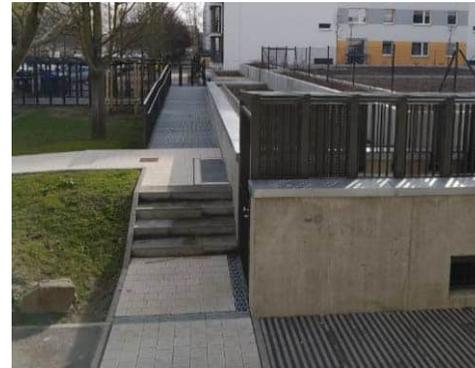
PLAN 6:  
**INNENHOF**  
 M 1:250

**NACH DER SANIERUNG DER WOHNGBÄUDE ERFOLGT DIE NEUGESTALTUNG DES INNEHOFES**



## GARAGE UND GRÜNDACH 2022 / 2023





## FREIRAUM NEU GESTALTET 2022 / 2023

SANIERUNG WBS-70, AN DER KOTSCHKE 43-73, LEIPZIG-GRÜNAU  
WBG KONTAKT e.G. / ARCHITEKTURBÜRO DOMKE

I / 2024

# ZUSAMMENFASSUNG DER KRITERIEN ZUM „BARRIEREFREIEN WOHNEN“ AM VORHABEN AN DER KOTSCHKE 43-73 WURDEN DIE FOLGENDEN PLANUNGSKRITERIEN UMGESETZT:

1. GEBÄUDEZUGANG: BARRIEREFREIER NIVEAUGLEICHER ZUGANG
2. SCHAFFUNG NEUER GROßZÜGIGER HAUSEINGANGSFOYERS
3. ERREICHBARKEIT ALLER WOHNUNGEN UND EBENEN IM GEBÄUDE ÜBER AUFZÜGE
4. WOHNUNGSEINGANGSTÜREN MIT SCHWELLENLOSEM ZUGANG
5. WOHNUNGSKONZEPTE: GERÄUMIGE KORRIDORE MIT HAUSWIRTSCHAFTSRAUM
6. WOHNUNGSKONZEPTE: VERBREITERUNG DER INNENTÜREN
7. NEUGESTALTUNG DER BÄDER + EINSCHL. BAU VON TAGESLICHTBÄDERN
8. AUFWEITUNG DER SANITÄRZELLE ZUR SCHAFFUNG ROLLSTUHLGERECHTER BÄDER
- 9a. KÜCHENAUFWERTUNG DURCH VERGRÖßERUNG DES ZUGANGS
- 9b. REALISIERUNG VON ROLLSTUHLGERECHTEN KÜCHEN
10. BARRIEREFREIER ZUGANG ZUM BALKON
11. VERGRÖßERUNG DER GRUNDFLÄCHE DES BALKONS
12. SCHAFFEN VON NEUEN WOHNFORMEN IN DER GEBÄUDEAUFSTOCKUNG
13. NEUGESTALTUNG DER FREIFLÄCHE: NUTZBAR FÜR ALLE
14. BARRIEREFREIE ZUGÄNGLICHKEIT ALLER BEREICHE DER FREIFLÄCHE
15. ANGEBOTE FÜR UNTERSCHIEDLICHE MOBILITÄTSARTEN: BARRIEREFREI ERREICHBARE STELLPLÄTZE FÜR PKW, FAHRRÄDER, E-FAHRZEUGE

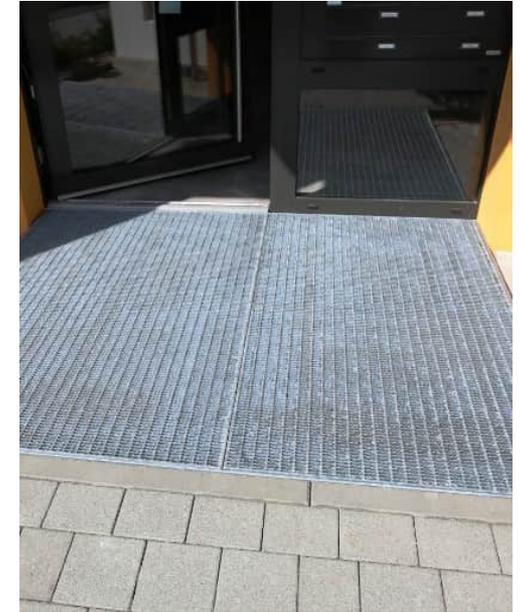
# 1. GEBÄUDEZUGANG: BARRIEREFREIER NIVEAUGLEICHER ZUGANG



BESTAND: TREPPE ÜBER HALBES GESCHOSS ZUR HAUSTÜR



NEU: RAMPE UND SCHWELLENLOSER ZUGANG



HAUSEINGANGSTÜR SCHWELLENLOS



## WBS 70 LEIPZIG-GRÜNAU: KRITERIEN ZUM „BARRIEREFREIEN WOHNEN“

SANIERUNG WBS-70, AN DER KOTSCHKE 43-73, LEIPZIG-GRÜNAU  
WBG KONTAKT e.G. / ARCHITEKTURBÜRO DOMKE  
1 / 2024

## 2a. FOYER: GROßZÜGIGE RÄUME MIT AUFENTHALTSQUALITÄT



BESTAND: BEENGTER HAUSEINGANG  
OHNE FOYER



NEU: SCHAFFEN NEUER FOYER,  
HAUSWEISE INDIVIDUELL GESTALTET

## WBS 70 LEIPZIG-GRÜNAU: KRITERIEN ZUM „BARRIEREFREIEN WOHNEN“

## 2b. FOYER: GROßZÜGIGE RÄUME MIT AUFENTHALTSQUALITÄT

### BARRIEREFREIE ERSCHLIEßUNG: PIKTOGRAMME ALS ORIENTIERUNGSHILFE

GEBÄUDE G1	NR. 43	NR. 45	Nr. 47	
				
GEBÄUDE G2	NR. 49	NR. 51	Nr. 53	
				
GEBÄUDE G3	NR. 55	NR. 57	Nr. 59	
				
GEBÄUDE G4	NR. 61	NR. 63	Nr. 65	Nr. 67
				
GEBÄUDE G5	NR. 69	NR. 71	Nr. 73	
				



## WBS 70 LEIPZIG-GRÜNAU: KRITERIEN ZUM „BARRIEREFREIEN WOHNEN“

### 3. ERREICHBARKEIT DER WOHNUNGEN UND ALLER EBENEN IM GEBÄUDE: ÜBER AUFZÜGE



BESTAND: TREPPE



NEU: AUFZÜGE



### WBS 70 LEIPZIG-GRÜNAU: KRITERIEN ZUM „BARRIEREFREIEN WOHNEN“

## 4. WOHNUNGSEINGANGSTÜR: SCHWELLENLOSER ZUGANG



BESTAND: HOHE TÜRSCHWELLE



NEU: WOHNUNGSEINGANGSTÜR SCHWELLELOS

## WBS 70 LEIPZIG-GRÜNAU: KRITERIEN ZUM „BARRIEREFREIEN WOHNEN“

## 5. WOHNUNGSKONZEPTE: GERÄUMIGE KORRIDORE MIT HAUSWIRTSCHAFTSRAUM



BESTAND: FLUR

NEU: SCHAFFUNG HELLER LICHTER KORRIDORE MIT HWR



WBS 70 LEIPZIG-GRÜNAU: KRITERIEN ZUM „BARRIEREFREIEN WOHNEN“

## 6. WOHNUNGSKONZEPTE: VERBREITERUNG DER INNENTÜREN



BESTAND: INNENTÜR MIT SCHWELLE



NEU: INNENTÜREN  
OHNE SCHWELLEN



## WBS 70 LEIPZIG-GRÜNAU: KRITERIEN ZUM „BARRIEREFREIEN WOHNEN“

## 7. NEUGESTALTUNG DER BÄDER + EINSCHL. BAU VON TAGESLICHTBÄDERN



BESTAND: SANITÄRZELLE MIT WM

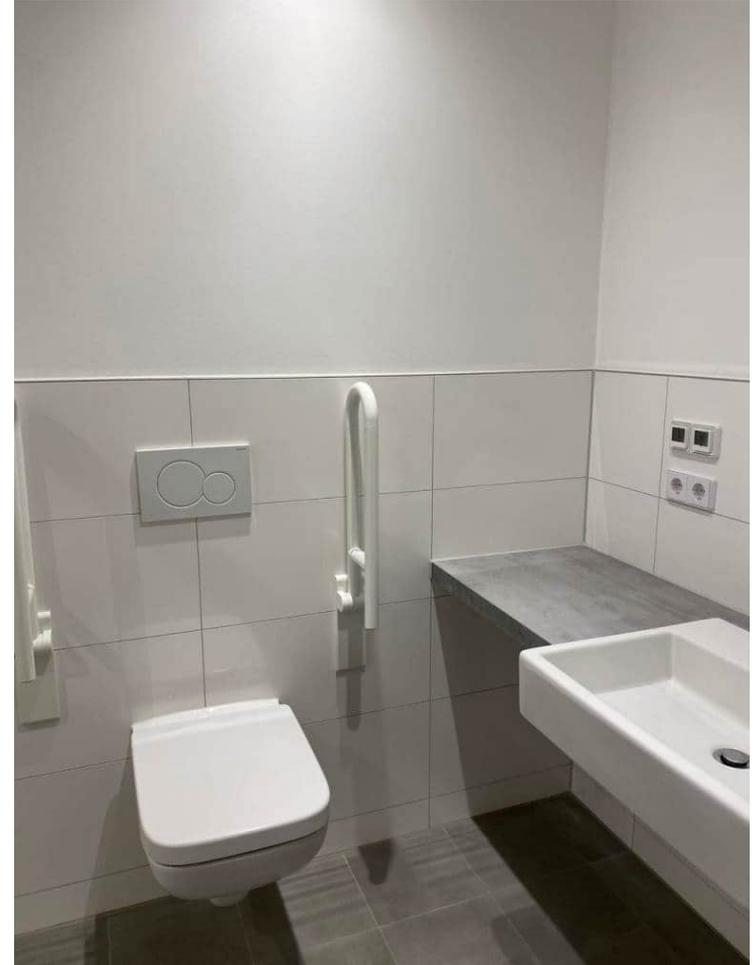


NEU: SANITÄR OHNE WM



## WBS 70 LEIPZIG-GRÜNAU: KRITERIEN ZUM „BARRIEREFREIEN WOHNEN“

## 8. AUFWEITUNG UND NEUGESTALTUNG DER SANITÄRZELLE ZUR SCHAFFUNG ROLLSTUHLGERECHTER BÄDER



WBS 70 LEIPZIG-GRÜNAU: KRITERIEN ZUM „BARRIEREFREIEN WOHNEN“

## 9a. KÜCHENAUFWERTUNG DURCH VERGRÖßERUNG DES ZUGANGS



NEU: BREITER  
KÜCHENZUGANG

BESTAND: KÜCHE WBS 70



VERSCHIEDENE KÜCHENFORMEN IM ANGEBOT



WBS 70 LEIPZIG-GRÜNAU: KRITERIEN ZUM „BARRIEREFREIEN WOHNEN“

## 9b. REALISIERUNG VON ROLLSTUHLGERECHTEN KÜCHEN



## WBS 70 LEIPZIG-GRÜNAU: KRITERIEN ZUM „BARRIEREFREIEN WOHNEN“

## 10. BARRIEREFREIER ZUGANG ZUM BALKON



BESTAND: ENG, MIT HOHER SCHWELLE



NEU: BREIT, SCHWELLENLOS



## WBS 70 LEIPZIG-GRÜNAU: KRITERIEN ZUM „BARRIEREFREIEN WOHNEN“

## 11. VERGRÖßERUNG DER GRUNDFLÄCHE DES BALKONS



BESTAND: SCHMAL, MIT STOLPERKANTEN



NEU: BREIT, NIVEAUGLEICHE FLÄCHE



## WBS 70 LEIPZIG-GRÜNAU: KRITERIEN ZUM „BARRIEREFREIEN WOHNEN“

## 12. SCHAFFEN VON NEUEN WOHNFORMEN IN DER GEBÄUDEAUFSTOCKUNG



BESTAND: DREMPEL



### WBS 70 LEIPZIG-GRÜNAU: KRITERIEN ZUM „BARRIEREFREIEN WOHNEN“

SANIERUNG WBS-70, AN DER KOTSCHKE 43-73, LEIPZIG-GRÜNAU

WBG KONTAKT e.G. / ARCHITEKTURBÜRO DOMKE

1 / 2024

## 12. NEUE WOHNFORMEN IN DER GEBÄUDEAUFSTOCKUNG

NEUE BARRIEREFREIE WOHNUNGEN MIT GROßZÜGIGEN WOHNÄUMEN UND DACHTERRASSEN



**WBS 70 LEIPZIG-GRÜNAU: KRITERIEN ZUM „BARRIEREFREIEN WOHNEN“**

SANIERUNG WBS-70, AN DER KOTSCHKE 43-73, LEIPZIG-GRÜNAU  
WBG KONTAKT e.G. / ARCHITEKTURBÜRO DOMKE  
1 / 2024

### 13. NEUGESTALTUNG DER FREIFLÄCHE: NUTZBAR FÜR ALLE



BESTAND: INNENHOF



NEU: GRÜNDACH MIT SPIELBEREICH



### WBS 70 LEIPZIG-GRÜNAU: KRITERIEN ZUM „BARRIEREFREIEN WOHNEN“

## 14. BARRIEREFREIE ZUGÄNLICHKEIT ALLER BEREICHE DER FREIFLÄCHE



BESTAND: FREIFLÄCHE MIT TREPPEN



NEU: SCHAFFUNG VON RAMPEN



### WBS 70 LEIPZIG-GRÜNAU: KRITERIEN ZUM „BARRIEREFREIEN WOHNEN“

## 15. ANGEBOTE FÜR UNTERSCHIEDLICHE MOBILITÄTSARTEN: BARRIEREFREI ERREICHBARE STELLPLÄTZE FÜR PKW, FAHRRÄDER, E-FAHRZEUGE



BESTAND: FREIFLÄCHE



NEU: FAHRRADCARPORT / FAHRRADBÜGEL



NEU: GARAGE

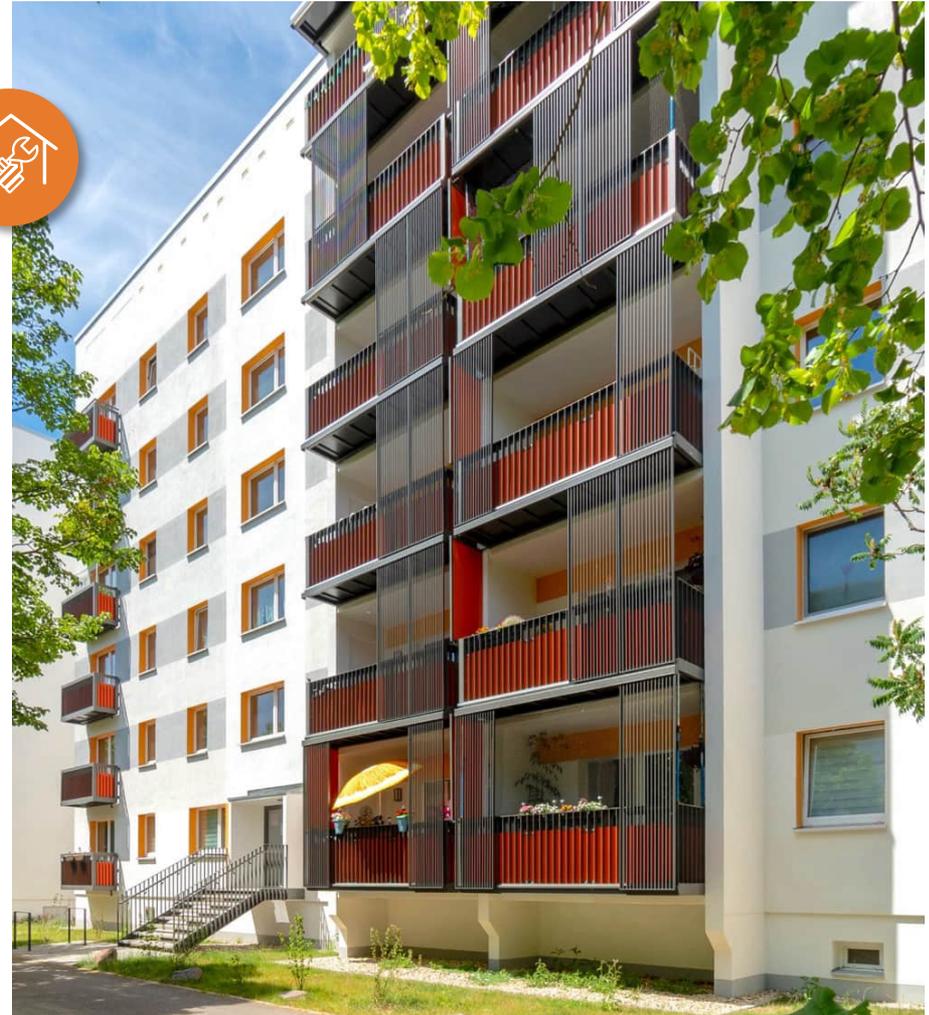
## WBS 70 LEIPZIG-GRÜNAU: KRITERIEN ZUM „BARRIEREFREIEN WOHNEN“

Modernisierung „An der Kotsche“

## Fazit

---

- Gebäudeensemble hat Wandel zu einem modernen, energetisch zeitgemäßen Quartier vollzogen, das einem Neubau in nichts nach steht
- Leerstandsentwicklung:
  - vor Modernisierung (31.12.2017): 51,57 %
  - nach Modernisierung (14.11.2022): 0,96 %
- nachhaltiger Umgang mit Bestandsgebäuden im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung  
→ Reduzierung der Grauen Energie
- Umgestaltung des Wohnensembles zeigt, dass Bautypus WBS 70 auch nach über 50 Jahren noch erhaltenswert ist und vielfältige Umbau- und Modernisierungsmöglichkeiten bietet.





GRÜNAU AN DER KOTSCHKE – HEUTE:  
WOHNEN IM GRÜNEN UMFELD  
IN MODERNEN BARRIEREFREIEN WOHNUNGEN

**WIR BEDANKEN UNS FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT  
UND LADEN HERZLICH ZUR PROJEKTBE SICHTIGUNG EIN!**



SIE ERREICHEN UNS UNTER:

BAUHERR:

**Kontakt**

Wohnungsbau-Genossenschaft e.G.

WBG Kontakt e.G., Eilenburger Straße 10, 04317 Leipzig

Telefon: 0341 2675-0

Telefax: 0341 2675 220

Internet: [www.wbg-kontakt.de](http://www.wbg-kontakt.de)

E-Mail: [info@wbg-kontakt.de](mailto:info@wbg-kontakt.de)

ARCHITEKT:

**DOMKE**

ARCHITEKTURBÜRO

Architekturbüro Domke, Lößniger Straße 1, 04416 Markkleeberg

Telefon: 0341 3583511

Telefax: 0341 3583512

Internet: [www.domke-architektur.de](http://www.domke-architektur.de)

E-Mail: [webmaster@domke-architektur.de](mailto:webmaster@domke-architektur.de)