

Paganinistraße 2



Inhalt

1. Die RUWO in Zahlen
2. Makro-/Mikrolage
3. Die Ausgangssituation
4. Die Bauphase
5. Die Kosten
6. Das Ergebnis
7. Das Resümee

1. Die RUWO in Zahlen



2600
Wohnungen



32 Mitarbeiter,
2 Azubis



10 %
Leerstandsquote



80 Gewerbe



Meine Stadt. Mein Zuhause.



5,39 €/m²
Durchschnitts-
miete



2200 Garagen
& Stellplätze

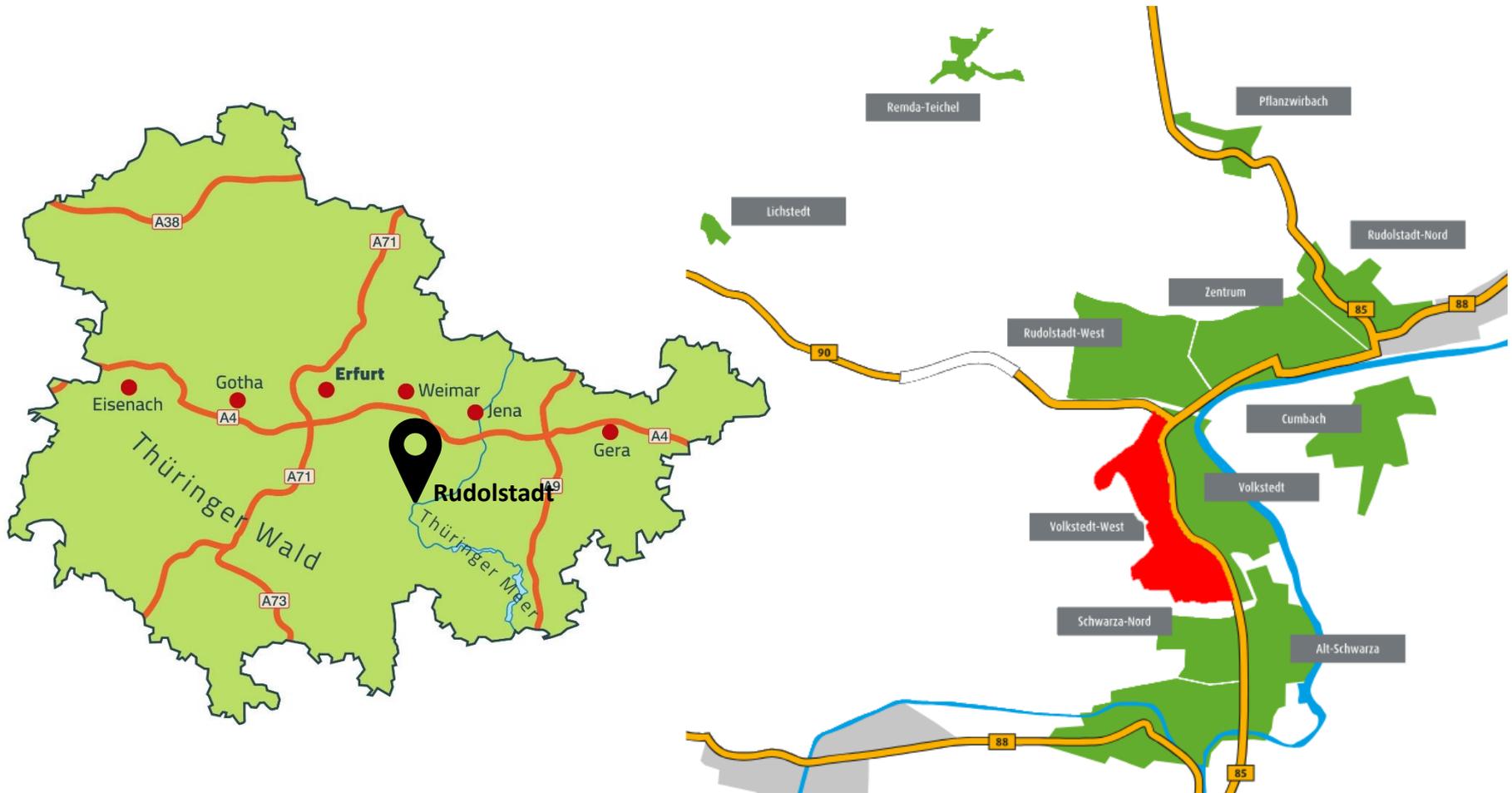


880 Objekte Dritter
(Wohnungen,
Gewerbe,
Stellplätze,
Garagen)



12 %
Fluktuation

2. Makrolage Rudolstadt



2. Mikrolage Volkstedt-West

vorher



Städtebaulicher Rahmenplan 2004 – Schwerpunkt Volkstedt-West

Beteiligte Akteure: Stadt Rudolstadt, WGR, RUWO

Ziel:

Reduzierung des Gesamtwohnbestandes um 60% aufgrund des prognostizierten Einwohnerrückgangs

Baulich-räumliches Konzept für eine langfristige und grundlegende Umstrukturierung

Wieso Volkstedt- West?:

Nahezu unsanierter Wohnungsbestand → hohes Entwicklungspotential, Entwicklung einer neuen Siedlung

Bauweise der Gebäude lässt viele Gestaltungsspielräume zu -
→ Zielgruppengerechte Sanierungen

Intakte Infrastruktur

2. Mikrolage Volkstedt-West

Was sich seither getan hat



Abgerissene Objekte

Sanierte und teilabgerissene Objekte

Ergebnis:

Deutliche Reduzierung der räumlichen Dichte

Wegfall der monotonen Raumwände

Vorher unattraktivere Wohnungen im „Innenraum“
gewährleisten nun einen Blick in die Landschaft

Vielzahl grüner Freiflächen

Verbesserung des Images

3. Die Ausgangssituation



3. Die Ausgangssituation

Innenhof & Eingänge



Innenhof & Parkplätze



Ansicht Paganinistr. 2-6



Ansicht Paganinistr. 6-8



3. Die Ausgangssituation



Jahr der Errichtung:

1989

Bauweise:

Plattenbau Typ WBS 70

Bestandszahlen ALT:

3.647,39 m² Wohnfläche

61 WE/ 1- 4 Raumwohnungen

Städtebauliche Einordnung:

Sozial stigmatisierte Wohngegend

Reizarme Blockrandbebauung

Gebäudebestand:

Hohe Leerstandsquote

Attraktive, aber ungenutzte Innenhofsituation

Schwieriges Sozialgefüge

Schlechtes Image

Zielvorgaben Workshop:

Baukosten: 1.800 €/m² Wfl.

Attraktivität für bestehende und neue Mieter schaffen

Soziale Entmischung

Barrierefreie Erschließung

4. Die Bauphase



Baubeschreibung:

- Komplexsanierung und Umbau im Leerzustand
- Teilabbruch einzelner Hauseingänge
- Paganinistr. 2-5 bilden eine bauliche Einheit mit einem Aufzug im Wohnhof
- Barrierefreie Erschließung durch Laubengang
- Wohnungsgrößen gemischt, 2-Raum bis 5-Raum-WE
- Besonderheit: Penthouse Wohnung im 5. OG
- Energetische Sanierung der Gebäudehülle
- Herrichtung der Außenanlagen im unmittelbaren Umfeld
- Mietergärten für Wohnungen im EG

Dauer der Bauphase:

08/2017- 05/2019

5. Die Kosten



Baukosten:

Abbruchkosten: 0,24 Mio €

Gesamtbaukosten (ohne Abbruch): 4,7 Mio €

KG 300 Bauwerk- Baukonstruktion: 2,9 Mio €

KG 400 Bauwerk- Techn. Anlagen: 0,76 Mio €

Baukosten: 1.800 €/m² Wfl

Finanzierung:

	Kosten in €	Fördergegenstand
ThürBaR	340.000	Aufzug, Laubengang
TAB-KfW 151	947.000	Energetische Maßnahmen an Gebäudehülle
KfW Tilgungszuschuss	165.725 €	
ThstBauFR_L-SS	175.000	Außenanlagen

6. Paganinistraße 2 – Das Ergebnis



6. Paganinistraße 2 – Das Ergebnis



Einhaltung Kosten:

Baukosten konnten eingehalten werden

Energieeffizienz/ Kennwerte:

- Verkehrswege außerhalb der thermischen Hülle
- Energetische Sanierung der Gebäudehülle
- Primärenergiebedarf: 40 kWh/m²a
- Spezifischer Transmissionswärmeverlust: 0,41 W/m²K

Bestandszahlen NEU:

35 WE/ 2-5 Raumwohnungen

2.560 m² Wohnfläche

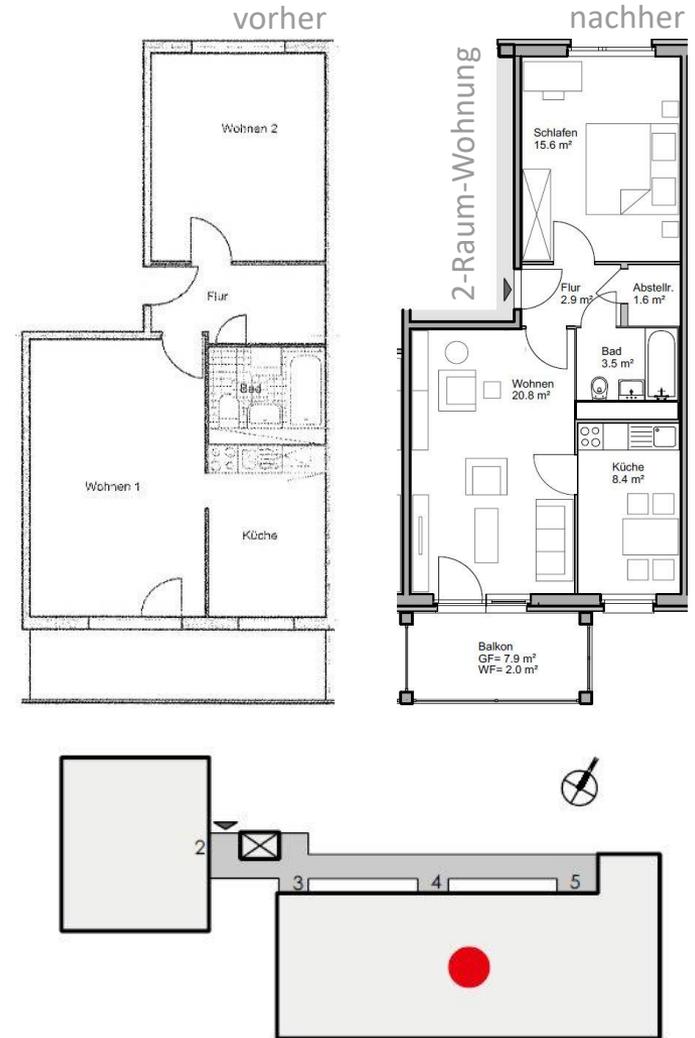
Ausstattung:

Mittelpreisige Ausstattung, hochwertige Ausstattung im Penthouse

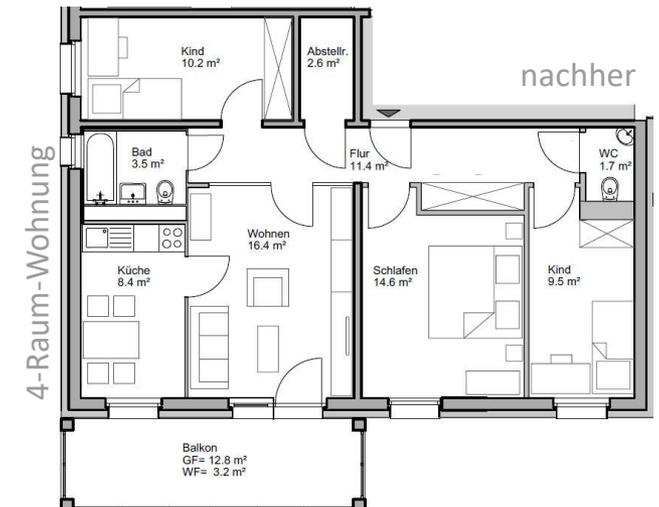
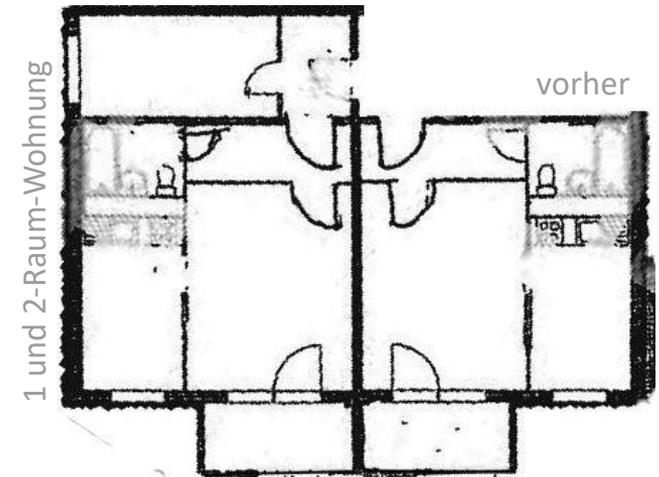
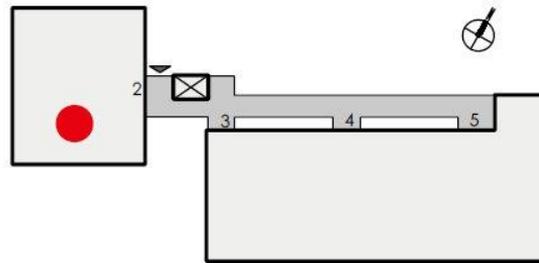
Sozialer Anspruch:

- Soziale Entmischung durch heterogene Grundrisse
- Laubengang als Ort der sozialen Interaktion
- Imageaufwertung

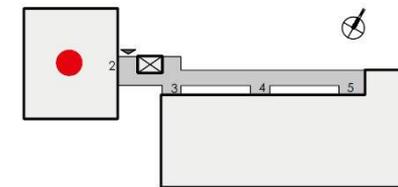
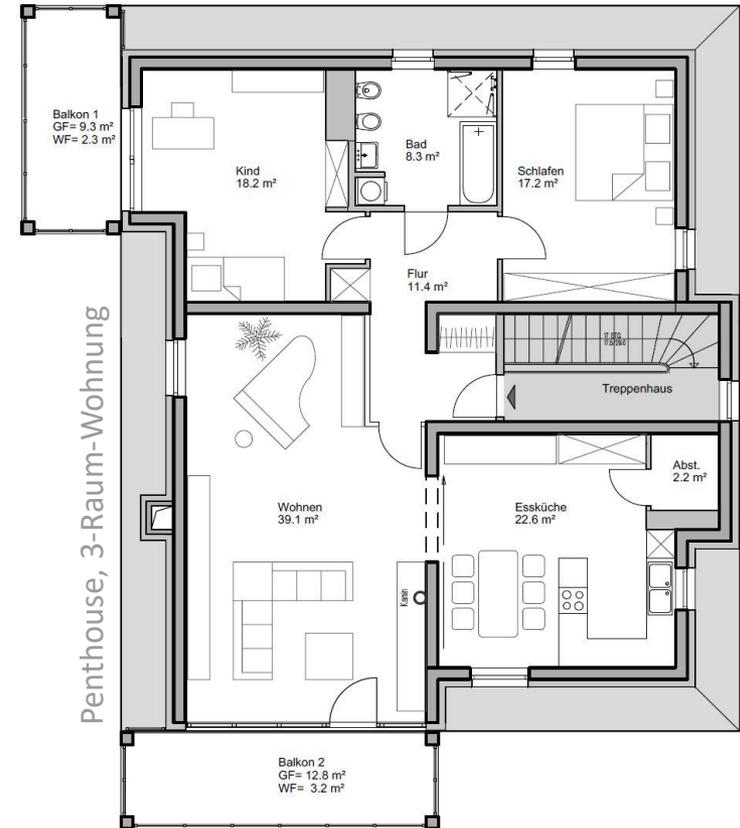
6. Paganinistraße 2 – Das Ergebnis



6. Paganinistraße 2 – Das Ergebnis



6. Paganinistraße 2 – Das Ergebnis



6. Paganinistraße 2 – Das Ergebnis

Meine RUWO. – Wir über uns.



Hausgemeinschaft Paganinistraße 2 (Bilder)

Die Hausgemeinschaft Paganinistraße 2 bei ihrem vierten Sommerfest am 7. Mai 2023.

Haus im Glück

Die Bewohner der Paganinistraße 2 eint eine ganz besondere Hausgemeinschaft, in der sich alle wohlfühlen.

Manchmal braucht es einen kleinen Anstoß, und es kommt etwas Großes in Bewegung, wie eine beeindruckende Hausgemeinschaft. Als Gisela und Hans-Jürgen Lipfert 2019 in ihre Wohnung in der Paganinistraße 2 einzogen, hatten sie schnell Bekanntschaft mit drei weiteren Familien geschlossen. Nachdem die Wohnungen eingerichtet waren, war da plötzlich diese Idee: „Lass uns doch ein Sommerfest machen, mit allen Bewohnern.“ Gesagt, getan. Anfangs klingelte Gisela Lipfert an jeder Wohnungstür. „Wir würden gern ein Fest machen und würden uns freuen, wenn Sie kommen.“ Die Rentnerin hatte keine Berührungsängste und war von Beginn an von der Idee überzeugt. Und es stellte sich heraus, dass sie nicht die einzige war. Alle Bewohner der über 35 Wohnungen freuten sich über die Einladung und fast alle waren beim ersten Sommerfest 2020 dabei. Nachmittags wurde das Areal geschmückt und u.a. Girlanden aufgehängt. Später krochen duftende Wolken von frisch gebrühtem Kaffee durch das Quartier. Dazu gesellten sich zum späten Nachmittag die Duftwolken von frisch gebratenen Bratwürsten. Es wurde geredet und auch gemeinsam gesungen. Als der Abend vorüber war, waren sich alle einig: „Das machen wir wieder!“

Im Laufe der Zeit sind alle Bewohner zu einer freundlichen, liebevollen und hilfsbereiten Hausgemeinschaft zusammengewachsen. Einfache handwerkliche Hilfe gibt es untereinander.

„Früher haben wir in einem Haus gewohnt, da hat jeder seine Tür gemacht und keiner kannte seinen Nachbarn. Das hat uns nicht so gut gefallen“, erzählt Hans-Jürgen Lipfert. Hier ist das Klima im Haus ein ganz anderes.

In der Adventszeit werden in dem riesigen Laubengang die Gänge weihnachtlich geschmückt und einen Termin zum „Adventsingen“ gibt es inzwischen jedes Jahr. Dabei wird Glühwein getrunken, Gitarre gespielt und es wird gemeinsam gesungen. Und erzählt. Alle machen mit. Die Liedtexte werden vorher auf große Blätter ausgedruckt und verteilt. Dann verbreitet sich eine weihnachtliche Stimmung im ganzen Haus. Auch zum Bowling hat sich schon eine Gruppe von 20 Personen aus der Hausgemeinschaft getroffen. „Hier sind alle Leute in Ordnung, wir reden auch alle mit ‚du‘ an“, schwärmt Hans-Jürgen Lipfert. Im Mai dieses



Das Organisationsteam der Hausgemeinschaft Paganinistraße 2 (v.l.): vom Lutz Heinrich und Yvonne Touchert, hinten Petra Heinrich, Sylvia Wachter, Dietmar Wachter, Hans Lipfert und Gisela Lipfert.



Beim letzten Sommerfest in der Paganinistraße 2 wurden u.a. 80 Bratwürste gebraten.

Jahres wurde schon das fünfte Sommerfest gefeiert. „Alle haben sich gut verstanden“, resümiert Gisela Lipfert. Das Altersspektrum reicht bei den Erwachsenen von Anfang 30 bis 83 Jahre. Auch die Kinder der Bewohner dürfen natürlich nicht fehlen. Neue Mieter werden immer gleich eingeladen. Auch das Team der RUWO unterstützt das Fest dieser doch besonderen Hausgemeinschaft und freut sich sehr darüber, dass es sie gibt.



6. Das Resümee



Zum Schluss

**Vielen Dank für
Ihre
Aufmerksamkeit!**

Fotos: A. Kranert