

Wohnen in Weimar

Mit dem Fahrrad auf den Spuren bezahlbaren und innovativen Wohnungsbaus



Diese Karte führt dich (und dein Fahrrad) durch Weimar und seine reiche Geschichte bezahlbaren und für seine jeweilige Zeit neuartigen Wohnungsbaus. Du wirst mit den vorgeschlagenen Routen vom Siedlungsbau der 1920er Jahre über Wohnbauten unter nationalsozialistischen Vorzeichen und den großen Wohnsiedlungen der DDR bis zu aktuellen Wohnprojekten geführt. Diese Stationen geben dir Einblicke in wenig bekannte und selten thematisierte Wohnungsbauprojekte Weimars aus unterschiedlichen gesellschaftspolitischen Kontexten.

Warum gerade diese Projekte? Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis. Die Wohnraumversorgung ist aber mit hohem Ressourcen- und finanziellem Aufwand verbunden und oftmals treten kapitalistische Verwertungsinteressen an Boden und Wohnraum mit der Erfüllung dieses Grundbedürfnisses in Konflikt. Zu unterschiedlichen Zeiten wurden unterschiedliche Lösungen für diese Herausforderungen gefunden. Die ausgewählten zehn Projekte stellen für ihre Zeit jeweils innovative Ansätze dar.

Neben den Routen auf der rückseitigen Karte findest du kleine Beschreibungen und Daten zu den Stationen.



Du kannst die Routen mit dem Fahrrad oder natürlich auch zu Fuß erkunden.

Diese Karte ist an der Bauhaus-Universität Weimar entstanden. Ein Zusammenschluss von Wohnungsforscher*innen am Institut für Europäische Urbanistik und der Fakultät Architektur und Urbanistik – die »Weimarer Wohnungsforschung« – hat die Stationen ausgewählt und teilweise in Zusammenarbeit mit den Projekten beschrieben.



Mehr über die »Weimarer Wohnungsforschung«
www.uni-weimar.de/weimarer-wohnungsforschung

Impressum

REDAKTION
Michael Schwind, Lisa Vollmer

MITARBEIT
Johanna Günzel, Caroline Kauert, Cassandra Löffler, Carsten Praum, Elodie Vittu, Daniela Zupan

GESTALTUNG
www.parzelle34.de

DRUCK
Buch- und Kunstdruckerei Keßler GmbH

STAND
November 2023

Bauhaus-Universität Weimar
Institut für Europäische Urbanistik

Weimarer
Wohnungsforschung



ALTE FEUERWACHE WEIMAR E.V. & PROJEKT GMBH

ERFURTER STR. 37, 99423 WEIMAR • Im Bau • Neubau und Umbau (Sanierung Altbauten, Umbau mit Aufstockung im Holzbau) • 23 • ca. 60 • ca. 10 • Mietshäuser Syndikat Projekt (Verein mit GmbH)

Im Jahr 2019 hat die Stadt Weimar dem Verein »Alte Feuerwache« das Grundstück mit teils denkmalgeschütztem Gebäudebestand zum Verkehrswert verkauft. Geplant ist ein Nutzungsgemischtes Quartier im Modell des Mietshäuser Syndikat finanziert mit Mikrokrediten, um es dauerhaft dem spekulativen Markt zu entziehen. Es entsteht Raum für ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt mit Single-, Paar-, Familien- und WG-Wohnungen, wovon einige barrierefrei und rollstuhlgerecht sind. Daneben entstehen Flächen für sozial-ökologisches Gewerbe, Vereine und ein Nachbarschafts-Treffpunkt sowie ein öffentlich zugänglicher Quartiersplatz. Der Verein ist von den Idealen Selbstverwaltung, Gemeinwohlorientierung und Bezahlbarkeit für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen getragen.

www.feuerwache-weimar.de



BAUMHAUS WEIMAR

BAUMSCHULEN WEG 4D, 99425 WEIMAR • 2015/16 • Umbau von Gewerbe- zu Wohneinheiten in Reihenhaustypologie • 8 • 21 • Mietshäuser Syndikat Projekt (Verein mit GmbH)

Das Syndikatsprojekt auf dem Lindenberg war ursprünglich eine Gewerbehalle in Schottenbauweise und wurde 2015/16 zu acht Wohneinheiten umgebaut; darunter auch eine Gästewohnung. Hervorgegangen ist die Gruppe – bestehend aus Familien, Singles und Paaren – aus einer Initiative, die nach alternativen Wohnformen und einem entsprechenden Gebäude suchten. Hier konnte durch die Gründung einer eigenen GmbH und die Miteigentümerschaft durch eine unabhängige Gesellschaft, dem Mietshäuser Syndikat, der Boden dauerhaft der Mietpreisspekulation entzogen werden. Seitdem wohnen zwölf Erwachsene mit neun Kindern sowie einigen Tieren zusammen und unterstützen Nachahmende durch Beratungen.

www.baumhausweimar.com



DREI ZIMMER, KÜCHE, DIELE, BAD

ASBACHSTRASSE 24, 99423 WEIMAR • 2017-2021 (Projektlaufzeit) • 1 • Weimarer Wohnstätte GmbH | Partner: Bauhaus-Universität Weimar, Thüringer Aufbaubank | Schirmherr: Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Das Forschungsprojekt »Drei Zimmer, Küche, Diele, Bad« verhandelte Fragen an das Wohnen in der Zukunft anhand der Transformation einer leerstehenden Wohnung in der Asbachstraße 32. In einem denkmalgeschützten Gebäudeensemble aus den 1920er Jahren diente die Wohnung zunächst als Arbeits-, Diskussions- und Ausstellungsraum für Studierende. Mit wenigen, aber grundlegenden Interventionen wurde sie dann zu einem Raum, der nicht nur andere Formen des Wohnens, sondern auch nachbarschaftliche Aktivitäten ermöglicht. Die neuen Bewohner*innen bewarben sich mit einem Konzept, in dem sie ihre Vorstellung hinsichtlich einer Öffnung der Wohnung mit Optionen in die Nachbarschaft darlegten. Daraufhin wurden sie zwei Jahre lang forschend begleitet.

www.uni-weimar.de/3zkdb



FERDINAND-FREILIGRATH-STRASSE

FERDINAND-FREILIGRATH-STRASSE 17, 99423 WEIMAR • 1937-1940 • 87 • 181 • 10 • Handwerksbau A.G. Thüringen

Mit dem Bau des Gauforums unter der nationalsozialistischen Herrschaft wurden auch Teile der Jakobsvorstadt abgerissen und umgestaltet. Teil dieser Maßnahmen war die vorläufig als »X-Straße« benannte neu gebaute Ferdinand-Freiligrath-Straße. Architekturgeschichtlich ist sie Zeugnis der sogenannten Stuttgarter Schule. Die traditionell anmutende Ferdinand-Freiligrath-Straße verbindet Stilelemente der Heimatschutzarchitektur und handwerkliche Produktion mit typisierten, normierten und dennoch individuellen inneren und äußeren Strukturen und lässt sich der traditionalistischen Moderne zuordnen. Ihr gekrümmter Straßenverlauf weitet sich mittig zu einem Platz auf und fügt sich städtebaulich in seine Umgebung ein. Im Zweiten Weltkrieg kaum zerstört und wieder aufgebaut, steht die Ferdinand-Freiligrath-Straße heute unter Denkmalschutz. Seit der Erbauung sind die Mietwohnungen in der Hand der gemeinwohlorientierten Handwerksbau AG Thüringen, die sie zu günstigen Mieten in Höhe von ca. 6,00 €/m² vermietet.



GARTENHOFHÄUSER

»ÜBER DER GROßEN SACKPFEIFE«

RATSTANNENWEG 54, 99425 WEIMAR • 1994-1996, 1997/98 Bezug der Häuser • Mehrfamilienhäuser • 26 • 51 • Genossenschaftlicher Wohnungsbau, Selbstverwaltung

Das klassische Einfamilienhaus auf der grünen Wiese verbraucht viel Fläche und ist nur für die Kleinfamilie gedacht. Anders die Gartenhofhäuser »Über der großen Sackpfeife«. Im Süden Weimars entstanden in verdichteter Bauweise sechs Häuserzeilen mit jeweils vier bis sechs Wohneinheiten, die bezahlbaren Wohnraum schaffen und sich architektonisch durch Holzbauweise und Niedrigenergiestandard auszeichnen. Die Genossenschaft Wohnhaus e.G. Weimar stellt Wohnraum für unterschiedliche Haushaltsformen und gemischte Altersstrukturen bereit. Daher haben die Gebäude unterschiedliche Wohnungsgrößen und Grundrisse, die jeweils auch Ausbau- und Trennmöglichkeiten anbieten. Die Erschließungsgassen, ein Spielplatz und ein Gemeinschaftshaus bilden die Gemeinschaftsflächen.



JAKOBSPLAN

JAKOBSPLAN 1, 99423 WEIMAR • 1970-1972, 2021 umfassende Sanierung • Hochhaus in Plattenbauweise • 350 • studentisches Wohnheim des Studierendenwerks Thüringen

Der sogenannten »Lange Jakob« wurde von einem Kollektiv unter Leitung der DDR-Architekturprofessorin Prof. Anita Bach Anfang der 1970er Jahre entworfen. Das sozialistische Wohnheim wurde für 1.000 Studierende geplant. Neben eigenen Küchen in den Wohnungen und Gemeinschaftsräumen befand sich im ersten Stockwerk des Nordflügels zu DDR-Zeiten noch Aufenthaltsräume und ein Club. Heute leben hier 350 Studierende in überwiegend Einzelappartements. Der eingeschossige Nordflügel wird als Sporthalle und Büro genutzt. Die Wohnkosten sind als Pauschalmietpreise kalkuliert: inklusive Betriebskosten, einschließlich Wasser, Strom und Heizung kostet ein Zimmer zwischen 261 und 344 € monatlich. Das Gebäude ist denkmalgeschützt. »Der Jakob« ist nicht nur wegen seiner Bauhöhe, der symbolträchtigen Architektur der Moderne, den relativ niedrigen Mietpreisen und der internationalen studentischen Bewohner*innenschaft ein besonderes Wohnheim für Weimar, sondern auch wegen seiner Lage in fußläufiger Entfernung zur Weimarer Innenstadt.

www.stw-thueringen.de/wohnen/weimar/jakobsplan-1.html



RO70

EDUARD-ROSENTHAL-STRASSE 70, 99425 WEIMAR • 2016-2020 • 77 (davon eine Lebenshilfe-Wohngemeinschaft) und diverse Gemeinschaftsräume und -flächen • 200 • 12 • Genossenschaft

In dem Gebäudeensemble befindet sich die Wohngenossenschaft Ro70. Das Gebäude wurde in den 1930er Jahren zunächst als Polizeikaserne erbaut und in der Nachkriegszeit als Notunterkunft und später als Klinikum genutzt. Aus einer Bürger*inneninitiative formierte sich eine Genossenschaft, die das von der Stadt initiierte Konzeptvergabeverfahren für sich entscheiden konnte. Nach umfangreichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen zogen 2020 die ersten Bewohner*innen ein. Das Wohnprojekt setzt auf generationenübergreifendes Zusammenleben und verfügt über einen hohen Anteil an barrierefreien und -armen Bereichen. Durch die unterschiedlichen Wohnungsgrößen wohnen in der Ro70 heute Familien, Alleinerziehende sowie ältere und jüngere Singles. Verwirklicht wurde das Projekt durch Eigenkapital, Darlehen (darunter KfW-Kredite) und Eigenleistungen.

www.ro70-weimar.de

EINE BITTE

Es handelt sich um bewohnte Häuser. Wir bitten darum die Privatsphäre der Bewohnenden zu respektieren.

LEGENDE • Entstehungszeit/Baujahr • Bauform • Wohnungen/Wohneinheiten • Bewohnende • Gewerbeeinheiten • Eigentumsstruktur



WEIMAR-NORD

BONHOEFFERSTRASSE 26, 99427 WEIMAR • 1955-1986 • Mehrfamiliengeschosswohnungsbau in Plattenbauweise • 3.700 • 5.930 • rund 76 % der Wohnungen gehören der Kommunalen Weimarer Wohnstätte und Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Weimar

Wie in Weimar-West sollten auch in Weimar-Nord moderne Wohnungen schnell und günstig in Plattenbauweise produziert werden, um der massiven Wohnungsnot zu begegnen. Ab Mitte der 1950er Jahre wurden an der Ettersburger Straße erste Wohnblöcke errichtet. 1965 wurde im ersten Bauabschnitt der Experimentaltbau Weimar-Nord errichtet, ein Prototyp der Wohnungsbauserie 70 (WBS70), die den DDR-Wohnungsbau der folgenden Jahrzehnte maßgeblich prägte. Zwischen 1972 und 1986 entstanden weitere zehn fünfgeschossige Wohnblöcke. Die ehemaligen Kasernen nördlich der Plattenbauten wurden ab den 1990ern sukzessive in Wohnungen umgewandelt, nördlich von diesen findet aktuell eine Erweiterung des Gebiets statt, die Einfamilien- und Reihenhausbau vorsieht.

www.weimar-nord.de



WEIMAR-WEST

PRAGER STR. 5, 99427 WEIMAR • 1978-1987 • Mehrfamiliengeschosswohnungsbau in Plattenbauweise • 3.250 • 5.275 • überwiegend Weimarer Wohnstätte und Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Weimar

Als Bestandteil des Wohnungsbauprogramms der DDR sollte Weimar-West einen Teil dazu beitragen, die Wohnungsnot zu überwinden. Zu diesem Zweck wurde in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet »Paradies« eine Großsiedlung in Plattenbauweise errichtet. Dabei weist deren städtebauliche Anordnung, die primär durch elfgeschossige Zeilenbauten und fünf- bis sechsgeschossige geschlossene Wohnblöcke gekennzeichnet ist, und die häufig mit einem Kleeblatt verglichen wird, ein Alleinstellungsmerkmal innerhalb des Weimarer Großsiedlungsbaus auf. Nach der Wende verlor Weimar-West eine Vielzahl an Einwohner*innen, bevor sich die Entwicklung Mitte der 2000er stabilisierte. Die allermeisten Wohnungen gingen in den Bestand kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen über und sind auch heute noch bezahlbar.

www.weimar-west.de



»WALDSTADT« WEIMAR-SCHÖNDORF

CARL-GÄRTIG-STRASSE 31, 99427 WEIMAR • 1986-1990, Weiterbau ab den 1990er Jahren, z.T. im Rahmen des Programms »Soziale Stadt« • Mehrfamiliengeschosswohnungsbau in Plattenbauweise • ca. 2.800 • heute in großen Teilen kommunale Weimarer Wohnstätte, teils privatisiert

Die ab der zweiten Hälfte der 1980er Jahre errichtete Waldstadt ist die letzte sozialistische Plattenbausiedlung Weimars, deren Bau erst kurz vor dem Fall der Mauer begann. Neben der Bereitstellung modern ausgestatteter, leistbarer Wohnungen sollte die auf einer Anhöhe im Norden Weimars gelegene Waldstadt ihren Bewohner*innen insbesondere eine gute Luftqualität bieten. Die enge Verflechtung von Wald und Siedlung stellt eine weitere Besonderheit der Siedlung dar. Trotz Privatisierungen im Zuge der Wende und der dadurch entstandenen gemischten Eigentümer*innenstruktur bietet die Waldstadt bis heute leistbares Wohnen in kompakter, verdichteter Bauweise in grüner Umgebung. Durch das vielfältige Wohnungsangebot mit Mietpreisen von ca. 5,68 €/m² bis vereinzelt 10 €/m² ist die Bewohner*innenschaft gemischt. Im Vergleich zur Gesamtstadt weist die Bewohner*innenstruktur einen höheren Anteil an älteren Menschen sowie an Sozialleistungsempfänger*innen auf.




<https://postsocialistweimar.wixsite.com/webside>

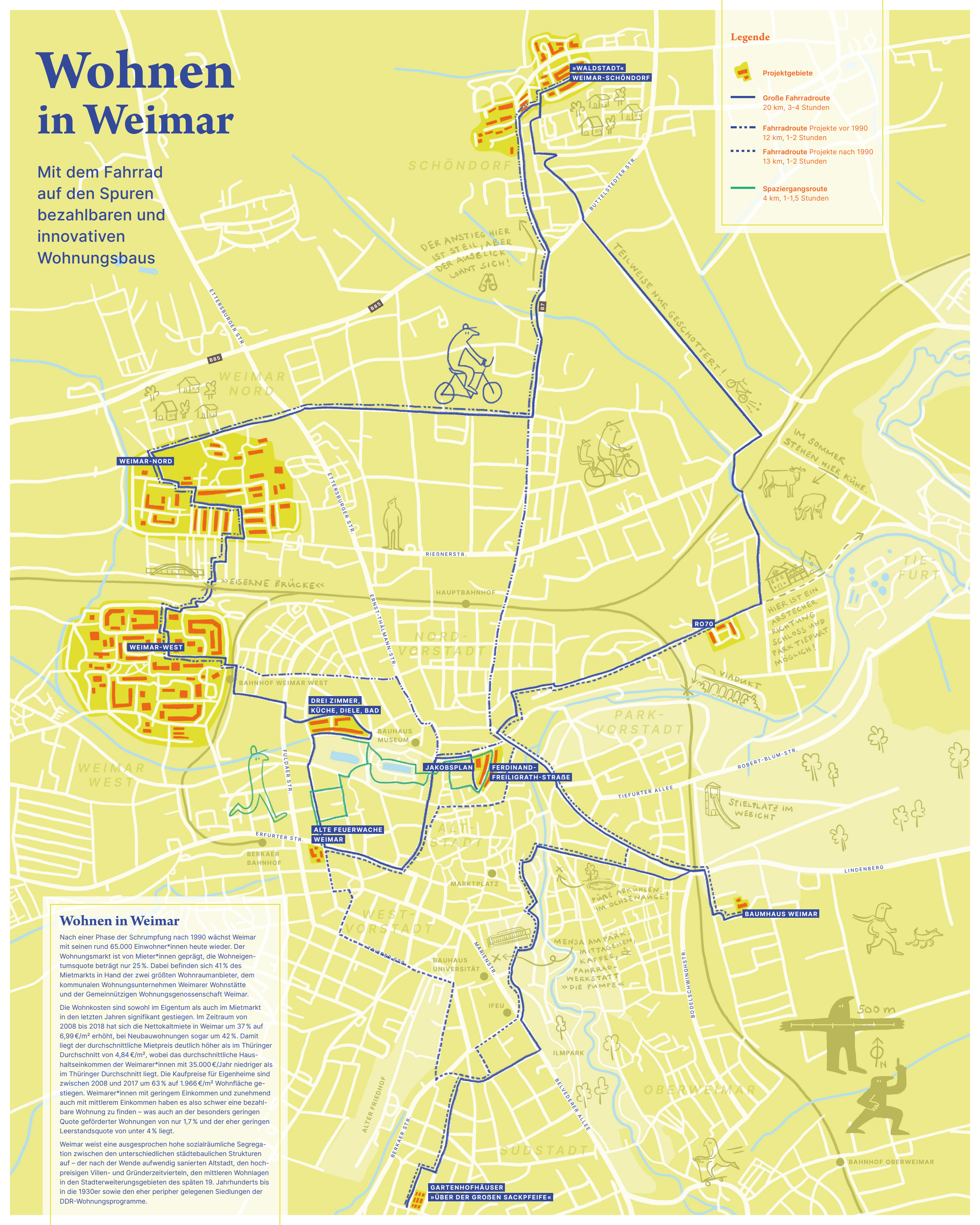


Wohnen in Weimar

Mit dem Fahrrad auf den Spuren bezahlbaren und innovativen Wohnungsbaus

Legende

-  Projektgebiete
-  Große Fahrradroute
20 km, 3-4 Stunden
-  Fahrradroute Projekte vor 1990
12 km, 1-2 Stunden
-  Fahrradroute Projekte nach 1990
13 km, 1-2 Stunden
-  Spaziergangsrouten
4 km, 1-1,5 Stunden



Wohnen in Weimar

Nach einer Phase der Schrumpfung nach 1990 wächst Weimar mit seinen rund 65.000 Einwohner*innen heute wieder. Der Wohnungsmarkt ist von Mieter*innen geprägt, die Wohnquote beträgt nur 25%. Dabei befinden sich 41% des Mietmarkts in Hand der zwei größten Wohnraumbietenden, dem kommunalen Wohnungsunternehmen Weimarer Wohnstätten und der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Weimar.

Die Wohnkosten sind sowohl im Eigentum als auch im Mietmarkt in den letzten Jahren signifikant gestiegen. Im Zeitraum von 2008 bis 2018 hat sich die Nettokaltmiete in Weimar um 37% auf 6,99 €/m² erhöht, bei Neubauwohnungen sogar um 42%. Damit liegt der durchschnittliche Mietpreis deutlich höher als im Thüringer Durchschnitt von 4,84 €/m², wobei das durchschnittliche Haushaltseinkommen der Weimarer*innen mit 35.000 €/Jahr niedriger als im Thüringer Durchschnitt liegt. Die Kaufpreise für Eigenheime sind zwischen 2008 und 2017 um 63% auf 1.966 €/m² Wohnfläche gestiegen. Weimarer*innen mit geringem Einkommen und zunehmend auch mit mittlerem Einkommen haben es also schwer eine bezahlbare Wohnung zu finden – was auch an der besonders geringen Quote geförderter Wohnungen von nur 1,7% und der eher geringen Leerstandsquote von unter 4% liegt.

Weimar weist eine ausgesprochen hohe sozialräumliche Segregation zwischen den unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen auf – der nach der Wende aufwendig sanierten Altstadt, den hochpreisigen Villen- und Gründerzeitvierteln, den mittleren Wohnlagen in den Stadterweiterungsgebieten des späten 19. Jahrhunderts bis in die 1930er sowie den eher peripher gelegenen Siedlungen der DDR-Wohnungsprogramme.

GARTENHOFHÄUSER
»ÜBER DER GROßEN SACKPFEIFE«