

Quartierswohnen

Barrierefreier Wohnraum mit sechs Wohneinheiten

Bestandsanalyse

Das Ursprungsgebäude des derzeitigen Cafés Helenental wurde zwischen 1899 und 1900 von der Firma Syring aus Bad Wildungen errichtet. Es liegt am Rande des ursprünglichen Ortskerns von Odershausen und stellt aus Sicht der Denkmalpflege einen Teil der denkmalpflegerisch zu schützenden Gesamtanlage Odershausens dar. Schnell zeigte sich die Qualität des gewählten Standortes. Am Ein- bzw. Ausgang des Helenentals gelegen, war das Café Helenental schon immer ein beliebter Anlaufpunkt für Wanderer, Naturliebhaber und Kurgäste. Café und Kuchen gingen jahrzehntelang reichlich über den Tresen des idyllisch gelegenen Gebäudekomplexes.

Dem „Besucheransturm“ sind wahrscheinlich auch diverse An- und Umbauten geschuldet, die im rückwärtigen Bereich vorgenommen wurden.

Außerlich zeigt sich der ursprüngliche Gebäudebestand mit liebevoll gestalteten Verzierungen. Die Innenräume sind wegen ihrer großen Fenster und der süd-südöstlichen Ausrichtung des Gebäudes weitgehend lichtdurchflutet.

Das Gebäude selbst ist in einem, dem baulichen Entstehungsdatum entsprechenden Zustand, wobei Unterhaltungsmaßnahmen lediglich zur Aktualisierung der besonderen Nutzungsanforderungen vorgenommen wurden.

Der im Norden befindliche Gebäudeteil bietet zwei PKW-Abstellmöglichkeiten (Garagen), ehemalige kleine Stallungen sowie einen Lagerboden. Aufgrund des vorgefundenen baulichen Zustandes ist dieser Anbau nicht erhaltenswert.

Der Keller erstreckt sich über die gesamte Grundrissfläche. Der Abdichtung wurde zum Zeitpunkt der Errichtung des Ursprungsgebäudes keine besondere Beachtung geschenkt.

Derzeit befindet sich im Erdgeschoss ein kleines Appartement in einer Größe von zirka 32 qm. Die restlichen Flächen sind der Gastronomie / dem Café zugeordnet und beinhalten im Wesentlichen Gasträume, WC-Anlagen, Küche und Lagerflächen. Die Gaststätte im Erdgeschoss wird nur noch einmal wöchentlich für den ortsansässigen Gesangsverein geöffnet.

Im nördlich orientierten Teil des OG befinden sich derzeit zwei Mietwohnungen von zirka 41 und 102 qm. Die Wohnung im südlichen Teil wurde von den Eltern der jetzigen Eigentümer bewohnt, steht aber leer.

Im Bereich des Daches kam es vor geraumer Zeit zu einer Undichtigkeit, die Dachreparaturen erforderlich machten. Die dadurch entstandenen Schäden im Dachgeschoss und der Decke zum Obergeschoss wurden improvisiert geschlossen. Nach einer ersten Betrachtung wurde das Tragwerk des Gebäudes nicht in Mitleidenschaft gezogen.

Der Ausbaustand der ehemaligen Fremdenzimmer im Dachgeschoss ist nicht mehr zeitgemäß, diese werden schon länger nicht mehr genutzt.

Die Etagen werden durch ein im Gebäudezentrum liegendes Treppenhaus über eingestemmte Holzwangentreppen mit Tritt und Setzstufen (mit gedrehten Geländerstäben) erschlossen.

Das zur Gesamtanlage gehörende Grundstück bemisst sich auf eine amtliche Fläche von 3.377 qm und soll gemeinsam mit dem Gebäudekomplex Café Helenental veräußert werden.

Nutzungskonzept

Laut einer Studie des KDA (Kuratorium deutsche Altershilfe) wird deutlich, dass sich in zirka 83 Prozent der Seniorenhaushalte Barrieren finden lassen, die eine selbständige Lebensführung gefährden.

Vor oder besser im Ort eine Wohnmöglichkeit zu schaffen, in der sich Jung und Alt gegenseitig unterstützen können, ist Ziel dieses Entwurfes. Die Bewohner sollen durch eine bedarfsgerechte Unterstützung in ihrem vertrauten Wohnfeld verbleiben können.

Auf dem Grundstück wird barrierefreier Wohnraum mit sechs Wohneinheiten je doppelhausähnlichem Gebäudekomplex geschaffen, in denen Eigeninitiative in Verbindung mit den Angeboten im „Gemeinschaftshaus“ selbständiges Wohnen ermöglicht wird.

Die Erschließung jedes einzelnen „Doppelhauses“ erfolgt über ein zentrales Treppenhaus mit angegliedertem Fahrstuhl.

Jede Wohneinheit ist so angelegt, dass sie entweder für eine Person oder Paaren eine ausreichende Größe bietet.

Im Erdgeschoss kann über eine kleine Terrasse der Freiraum erreicht werden. Die oberen Etagen erhalten jeweils Balkone, um auch von dort ins Freie treten zu können. Wie schon im ersten Entwurf soll ein zentrales Blockheizkraftwerk im Haupthaus die Gesamtanlage per „Nahwärme“ mit Energie versorgen.

Um das gewohnte Umfeld wieder in seinem Ursprung zu erleben, zielt dieser zweite Entwurf darauf ab, das Hautgebäude des heutigen Cafés Helenental wieder in seinen nahezu ursprünglichen Entstehungszustand zurück zu versetzen, also von seinen diversen Anbauten zu befreien. Dadurch wird die ursprüngliche Schönheit des Gebäudekerns wieder in den Vordergrund geholt.

Im Erdgeschoss entsteht ein multifunktionaler, barrierefrei zu erschließender Treffpunkt, in dem die unterschiedlichsten, täglich wechselnden Veranstaltungen und Freizeitveranstaltungen angeboten werden können. Dies ermöglicht die Integration des ganzen Dorfes in das Quartiersleben.

Vom Strick- oder Häkelkurs über Bastelwerkstätten, Planung von Dorffesten bis hin zu „Verkaufspartys für Haushaltswaren“: Hier kann und soll sich jeder angesprochen fühlen, um gemeinsam mit den Bewohnern des Quartiers das Dorfleben aktiv zu gestalten.

Die darüber liegenden Etagen (Obergeschoss und Dachgeschoss) werden zu Mietwohnungen zwischen 80 und 90 Quadratmetern umgebaut. Somit finden dort z.B. junge Familien Wohnraum und können sich in das Quartiersleben integrieren.

Um das Konzept des Quartierswohnens umzusetzen, bedarf es einer sehr genauen Betrachtung in Bezug auf die Finanzierung eines solchen Projektes und den zur Verfügung stehenden Fördermitteln, wie zum Beispiel vom Land, durch Spenden oder sozialen Einrichtungen.