

Ahrensbergstraße 19
D - 34131 Kassel

Gerhold Reitmeier, Ahrensbergstraße 19, D - 34131 Kassel

Amt für Bauordnung u. Denkmalpflege
Herr Taubert
Obere Königsstraße 8

34117 Kassel

Privat Tel: (0)561 9324712
Fax: (0)561 9324713
post@reitmeier-kassel.de

Büro Tel: (0)561 2091440
Fax: (0)561 2091441
Mo - Do 7.30 - 16.00, Fr - 14.30 Uhr

Datum: 16.09.99

Sanierungsprojekt Hofanlage Brüder-Grimm-Straße 43, 34134 Kassel

Sehr geehrter Herr Taubert,

als Anlage übersende ich Ihnen meine telefonisch avisierte Info-Sammlung zum in der Diskussion befindlichen Teilprojekt "Sanierung ehemaliges Stall-Scheunen-Wohngebäude".

Ich habe mich bemüht, die für eine angemessene Entscheidung der Genehmigungsbehörden aus meiner Sicht hilfreichen Fakten, knapp und möglichst sachlich zusammenzustellen.

Ich würde mich freuen, wenn Sie die Zeit finden, die Unterlage vor dem Gespräch mit Dr. Haaßengier mal zu lesen. Die Kopien der Fotos bzw. Farbfotos der Anlagen geben leider einige wesentlich Details nicht wieder, aber bei Bedarf leihe ich natürlich gern die Originale aus.

Mit freundlichem Gruß



Zusammenfassung der für das unten beschriebene Projekt wichtigen Fakten und Randbedingungen.

Besitzer und Bauherr: Gerhold Reitmeier, Ahrensbergstraße 19, 34131 Kassel

Projekt: Sanierung/Ausbau der denkmalgeschützten ehemaligen Hofanlage Brüder-Grimm-Straße 43, 34134 Kassel

Voranmerkung:

Die nachstehende Zusammenstellung aus der Sicht des Bauherren soll dazu beitragen, daß das Amt für BuD der Stadt Kassel unter Einbeziehung des Landesamtes für Denkmalschutz möglichst zügig nicht nur eine denkmalpflegerisch vertretbare Entscheidung fällen kann, sondern hier und künftig Entscheidungen fällt, die auch die sicher nicht unangemessenen Nutzungswünsche des Bauherren, seine nun einmal bescheidenen finanziellen Möglichkeiten und die auf Sicht desolante finanzielle Lage der Stadt Kassel und des Landes Hessen angemessen berücksichtigen.

Der Bauherr schlägt außerdem an dieser Stelle vor, daß die gelegentlich in der Diskussion immer mal wieder auftauchende Frage, wer nun Schuld sei, daß sich seit 1992 nichts mehr getan habe, künftig ausgeklammert wird, da eine Antwort aufgrund der unterschiedliche Sichtweisen weder gefunden werden wird, noch für den jetzt vom Bauherren initiierten Fortgang erforderlich ist (**siehe hierzu ggfls. Anlage 1 = Schreiben Dr. Haaßengier und Stellungnahme des Bauherren vom 26.04.1992**).

Von erheblicher Bedeutung für einen baldigen und erfolgreichen Fortgang ist aber vielleicht, und deshalb sei es hier noch einmal ausdrücklich betont, daß der Bauherr sein Grundstück nicht freiwillig verkaufen wird, solange das Denkmal noch darauf steht.

Projektunterlagen, die dem Amt für BuD der Stadt Kassel bereits vorliegen:

1. Detailliertes **Sanierungsgutachten** der Architektin Frau H. Hafer vom Juni 1989.
2. Diverser Schriftverkehr bezüglich Finanzierung und Realisierung der Sanierung gemäß GA.

Aktuelles Teilprojekt: Sanierung / Ausbau des ehemaligen Stallgebäudes zum Zwecke der Wohn- u. Gewerbenutzung durch den Bauherren und seine Ehefrau

Bisher beteiligte Personen:

Herr Taubert, Amt für BuD, Kassel (Genehmigungsbehörde)

Herr Schwabe, freier Architekt, vom Bauherren mit Genehmigungsplanung und Kostenermittlung beauftragt

Anlaß / Ausgangssituation für die Inangriffnahme des Teilprojektes:

Auslöser für die Inangriffnahme des Teilprojektes sind die folgende zwei Ereignisse bzw. Aussagen:

1. Noch weniger als 1992 weiß 1999 jemand, wo man die nach dem zweifelsfrei fachlich fundierten **Sanierungsgutachten** erforderlichen 810 TDM - auf heute hochgerechnet sicher locker 1 Million - für die Sanierung des Wohnhauses und die Bestandssicherung der Nebengebäude hernehmen soll, da der Bauherr immer noch nicht den Jackpot im Lotto gewonnen hat, inzwischen alle Zuschußtöpfe absolut leer und Stadt und Land pleite sind.
Trotzdem ist auch laut letztem Statement von Dr. Haaßengier anläßlich einer erneuten äußeren Projektbesichtigung im Juni 1999, die Sanierung möglich, und die erhoffte Genehmigung für den beabsichtigten Abriß mit angepaßter Neubebauung sei von mir nur auf dem Klagewege zu erlangen.
Als Problemlösung offeriert er mir erneut den Verkauf an einen finanziell potentere Besitzer, der das Objekt dann als Steuersparmodell sanieren könne. Meine Stellungnahme dazu erübrigt sich, da sie bereits mit Schreiben vom 26.04.1992 an Dr. Haaßengier übermittelt wurde (**siehe hierzu ggfls. wieder Anlage 1**) und in Kopie auch dem Amt für BuD zugeht.
2. Herr Schwabe, ein mir von meinem Nachbarn Rasquin als fachlicher "Abriß-Beistand" empfohlener Architekt mit angeblich umfangreicher praktischer Fachwerk-Sanierungserfahrung, überrascht mich nach einer gemeinsamen Besichtigung des Anwesens mit der Aussage, daß er nach der "Methode Schwabe" das Wohnhaus für ca. 350 TDM bezugsfertig sanieren könne und auch eine Sanierung

der Nebengebäude nach der "Methode Schwabe" allemal empfehlenswerter sei als ein Abriß, weil ein Neubau immer teurer würde !

Nach intensiver Diskussion dieser beiden Punkte mit meiner Frau, habe ich mich dann entschieden, den Abriß- und Klageweg zunächst nicht zu beschreiten, weil von einer letztinstanzlich ggfls. positiven Entscheidung vermutlich erst meine Erben profitieren. Meine Frau und ich möchten aber gern selbst noch ein paar Jahre im Niederzwehrener Märchenviertel wohnen.

Um das gegebenenfalls noch zu erreichen, habe ich mich weiter entschieden, trotz eigentlich ausreichend schlechter und teurer Erfahrungen mit "kompetenten" Architekten, die wahre Kostenwunder versprechen, noch einen Versuch zu wagen und der "Methode Schwabe", Herrn Schwabe und meinem Denkmal eine letzten Chance zu geben.

Um mich bei diesem Versuch, bei dem ich (siehe oben) mit keiner Mark öffentlichem Zuschuß rechnen kann, nicht noch finanziell völlig zu ruinieren, habe ich Herrn Schwabe vorgeschlagen, daß ich mein Sanierungs-Gesamtkonzept von 1989 (**Anlage 2 = Gesamtkonzept des Bauherren**) dahingehend modifiziere, daß wir sozusagen "von hinten" mit Sanierung / Ausbau des ehemaligen Stallgebäudes als künftige Wohn- und Arbeitsstätte für das Ehepaar Reitmeier beginnen und ich außerdem eine **"All-inklusive-Bausumme" von 250 TDM** (d.h. inklusive Außenarbeiten, allen Gebühren und Honoraren) bei sozialem Wohnungsbau-Standard festschreibe.

Sollte dieser Versuch so verlaufen, daß das Ehepaar Reitmeier spätestens im Sommer 2000 dort wohnen kann und der Kostenrahmen dabei eingehalten wurde, wäre ich willens, anschließend ggfls. auch noch die Sanierung des Wohnhauses usw. mit ihm in Angriff zu nehmen. Herr Schwabe war einverstanden.

Bestandsbeschreibung für das Teilprojekt:

Das ehemalige Stallgebäude besteht aus einem massiven Erdgeschoß (EG) auf Hofebene, das in der Grundfläche ca. 14,25 m lang und ca. 9,80 m tief ist und erst nach 1946 errichtet worden sein kann, da auf dem Bestandsplan-Ausschnitt auf der Genehmigungs-Zeichnung für eine Scheunen-Neubau noch eindeutig der Grundriß des Original-Anbaus aus 1840 (**Anlage 3, oberes Foto**) vorhanden ist (**Anlage 4 = Ausschnitt aus Genehmig.-Zeichnung Scheunen-Neubau**).

OK Fußboden und OK Decke des ca. 5,5 m langen westlichen Teils des EG liegen auf einem ca. 0,5 m höheren Niveau als der restliche, an das Wohnhaus grenzende Teil; warum ist dem Bauherrn bisher nicht bekannt.

Wie schon auf den Anlagen unschwer zu erkennen ist, wurden Größe und Lage der Tor- und Fensteröffnungen des EG bis zum Erwerb des Anwesens durch den Bauherrn in 1986 bereits mehrfach geändert, wobei keinerlei Rücksicht auf das optische Erscheinungsbild genommen wurde, das heute eher einem Flickenteppich, denn einer Gebäudemauer ähnlich ist (**Anlage 3 = unteres Foto**) und (**Anlage 5 = Fotos des Zustandes 1986 bis heute**).

Auf diesem EG stehen zwei völlig eigenständige Fachwerk-Teile, die lediglich durch das durchgehende Erdgeschoß und das durchgehende Dach optisch zu einem Ganzen verbunden wurden. Die Stoßstelle der Fachwerkteile ist von außen deutlich zu sehen und wird auch auf dem Dach zusätzlich durch unterschiedliche Ziegelfarben dokumentiert (**Anlage 5**).

Der westliche Fachwerkteil, der mithin auf dem höheren EG-Niveau aufsitzt und auch eindeutig als separater Aufsatz auf diesen Teil des massiven Erdgeschosses konstruiert wurde, ist ca. 6,1 m breit und besteht aus 14er Fichte-Fachwerk. Dieser Teil, der nachstehend als "Stall-Wohnhaus" bezeichnet wird, kann - wie das EG ebenfalls - erst nach 1946 errichtet worden sein und ist in sehr einfacher Ausführung eingeschossig zu Wohnzwecken ausgebaut worden.

Die Durchgangshöhe unter tragenden Hölzern beträgt nur max. 1,85 m, die Deckenhöhe ist kleiner/gleich 2,08 m.

Der restliche ca. 9,15 m breite Teil zwischen Wohnhausgiebel und Fichte-Fachwerk besteht aus dem Oberteil des ursprünglich komplett in Eichefachwerk ausgeführten Original-Scheunen-Anbaus, der in dieser Form nach Anlage 7 im Jahre 1840 an das ursprüngliche FW-Wohnhaus aus dem Jahre 1825 angebaut wurde (**Anlage 7 = Stellungnahme der städtischen Planer von 1977**).

Durch die "Anpassung" des Oberteils der Fachwerkscheune an das neue massive Erdgeschoß mit seinem völlig anderen Deckenniveau, laufen heute z.B. im Inneren massive Längs und Querbalken horizontal durch, deren Unterkante sich 1,25 m über Deckenoberkante befindet. Es bedarf sicher keiner weiteren Begründung, daß eine Wohn oder Gewerbenutzung dieses mit der Säge vergewaltigten Teils durch Menschen, nur mit grundlegender und damit kostenintensiver Änderung der FW-Konstruktion denkbar wäre.

Das gleiche gilt für die bereits 1989 angedachte optische Erhaltung der jetzigen Konturen des Stallgebäudes durch Verwendung dieses FW-Teils für eine transparente Konstruktion, z.B. im Stil eines großen, Wohnhaus und Stall-Wohnhaus verbindenden Wintergartens.

Vor diesem Bestands-Hintergrund ist für mich recht gut zu verstehen, daß die Abteilung 604 des ehemaligen Amtes für Stadtmodernisierung und Denkmalschutz im Juli 1977 in ihrer Stellungnahme (**Anlage 7**) vorgeschlagen hat, nur das Wohngebäude zu erhalten und zu modernisieren und die Nebengebäude (= Stallgebäude und Scheune) abzureißen. So sollte es laut Sanierungs-Rahmenplan von 1979 dann auch geschehen (**Anlage 8**).

Sanierungsplanung:

Wie im Gesamtkonzept (**Anlage 2**) 1989 bereits weitgehend vorgedacht, sind bei dem Teilprojekt folgende Baumaßnahmen beabsichtigt (zwingende Nebenarbeiten, wie die komplette Freilegung der auf der Gartenseite im Erdreich stehenden, völlig durchfeuchteten Erdgeschosse von Wohnhaus und Stallgebäude, Drainage etc. schlagen zwar kostenmäßig erheblich zu Buche, werden an dieser Stelle aber nicht separat aufgelistet, da denkmalpflegerisch unkritisch) :

1. Abtragen des Eiche-Fachwerkteils und Herrichtung der in diesem Bereich dann freien EG-Decke als Terasse. Das abgebaute Eichenholz wird gelagert und soll bei der Herstellung einer Holzterrasse zwischen Scheunegiebel, Garage und Stall-Wohnhaus, sowie ggfls. später bei der Instandsetzung des teilweise gebrochenen und abgefaulten Wohnhaus-Fachwerks dienen.
2. Ausbau des Fichte-Fachwerkteils - unter Einbeziehung des EG-Teils auf dem er aufsteht - zum Stall-Wohnhaus mit Keller (= vorhandenes EG), OG, DG und Spitzboden mit insgesamt ca. 90 m² Wohnfläche und einer Deckenhöhe von 2,40 m in OG und 2,30 m DG. Dies sind auch die unteren Grenzwerte für den Wohnbedarf des Bauherren. Wie bereits oben erläutert, ist die angestrebte Wohnnutzung dieses Teiles nicht neu, neu ist jedoch die erforderliche Anpassung an die Ansprüche des Bauherren, die bezüglich Zimmergrößen und Deckenhöhen auf oder unter dem Niveau des sozialen Wohnungsbaus liegen.
3. Ausbau des restlichen EG-Teils (unter der Terasse) zu einer Gewerbeeinheit mit ca. 75 m² Nutzfläche, bestehend aus Büroraum, Sanitärraum, Lagerraum und befahrbarem Werk- und/oder Ausstellungsraum. Die gewerbliche Nutzung ist ebenfalls nicht neu; sowohl die Raumaufteilung als auch die gewerbliche Nutzung waren beim Erwerb in 1986 bereits langjährig vorhanden.

Genehmigung der Sanierungsplanung durch Amt für BuD:

Mit seiner fach- und denkmalgerechten zeichnerischen Umsetzung der per CAD zu Papier gebrachten Vorstellungen des Bauherren (**Anlage 9 = CAD-Entwurf des Bauherren**), hat Herr Schwabe ein Vorgespräch mit H. Taubert geführt, aus dem sich neben grundsätzlicher Zustimmung auch ein konkreter Wunschkatalog für eine noch denkmalgerechtere äußere Gestaltung ergab (keine Änderung der vorhandenen Dachneigung auf der Nordseite, keine Schleppdachgaube(n), sondern Zwerchhäuser u.a.).

Diese Wünsche wurden in eine bereits erheblich geänderte zweite Fassung der Entwurfsplanung eingearbeitet, bei der gegenüber der Ausgangsfassung die Wohnfläche im DG bereits deutlich reduziert und das Bad gefangen angeordnet werden mußte. Darüber hinaus hat die Dachgestaltung erheblich an Komplexität gewonnen, was erfahrungsgemäß höhere Kosten bedeutet.

Diese aktuelle zweite Fassung der Entwurfsplanung wurde H. Taubert am 8.09.99 im Amt für BuD vom H. Röder aus dem Büro Schwabe im Beisein des Bauherren vorgestellt, diskutiert und ihm im M 1:100 in Kopie übergeben, damit er die nach seiner Aussage erforderliche Zustimmung der Denkmal-

Fachbehörde (= Landesamt f. Denkmalpflege = z.Zt. Dr. Haaßengier) nach der Rückkehr von Dr. Haaßengier aus dem Urlaub erlangen kann.

Zu dieser anstehenden und ggfls. weiteren Diskussion möchte der Bauherr noch folgende Hinweise geben:

Er wird das Teilprojekt nicht verwirklichen können, wenn:

1. die Kosten das gesetzte Limit übersteigen, ohne das dies durch öffentliche Zuschüsse kompensiert wird
2. die bei der Finanzierung einkalkulierte steuerliche Absetzung nach § 82i/k EkStG nicht möglich ist
3. durch eine zu puristische denkmalgerechte äußere Gestaltung die Wohnfläche und ihre praktische Nutzbarkeit gegenüber dem Ausgangsentwurf deutlich eingeschränkt würde.

Ich aber bin der Meinung, daß gerade hier ein sehr breiter Ermessensspielraum vorhanden sein müßte, weil die historische Rückschau ja eindeutig zeigt, daß bei diesem Denkmalteil die vorgenommene Bau- und Nutzungsänderung stets absoluten Vorrang vor der äußeren Erscheinung hatte. Eine erneute, durchaus auch deutlich sichtbare Bau- und Nutzungsänderung wäre daher aus meiner Sicht alles andere als denkmalpflegerisch bedenklich.

Abschließend möchte ich an dieser Stelle noch einmal auf den Diskussionspunkt "Verlängerung des Stall-Wohnhauses u.a. zur Erzielung zwerchhausgerechterer Proportionen" eingehen, weil die Randbedingungen für

das Für und Wider nicht ohne weiteres aus der Bestandsbeschreibung hervorgehen.

Eine nicht nur aus gestalterischer Sicht, sondern auch aus Sicht des Bauherren zweifellos vorteilhafte Verlängerung des Stall-Wohnhauses nach Osten, scheitert bei der aktuellen Fördersituation einfach an der Tatsache, daß der vorgegebene Kostenrahmen laut H. Schwabe total gesprengt würde.

Da in diesem Bereich die Erdgeschoßdecke in ca. 5,0 m Breite über die gesamte Gebäudetiefe von 9,8 m freitragend und zur Aufnahme der dann abzutragenden Lasten völlig ungeeignet ist, müßten die Lasten durch gegründete Stützpfeiler abgetragen werden.

Diese Stützpfeiler würden nicht nur den Kostenrahmen sprengen, sondern auch die erforderliche Nutzung des EG als frei befahrbare Werk- oder Ausstellungshalle einschränken oder sogar unmöglich machen.

Die einkalkulierte künftige Mieteinnahme aus dieser Nutzung ist aber zwingend erforderlich, um die langfristige Nutzung und damit Erhaltung des Stallgebäudes und damit letztlich der gesamten Hofanlage, wenigstens ansatzweise "rechnen" zu können.

Zusammengestellt in der KW 37 in 1999 vom Bauherrn

Am 16.09.1999 eine Kopie nebst Anlagen übersandt/übergeben an:

H. Taubert, Amt f. BuD

H. Schwabe/H. Röder, Planungsatelier Schwabe

**Sanierung des denkmalgeschützten Fachwerk-Bauernhofes
Brüder-Grimm-Straße 43, 3500 Kassel-Niederzwehren.**

Gesamtkonzept

Sanierungsabschnitt 1 (Ausführung durch Besitzer)

Modernisierung und Instandsetzung des Wohnhauses

- 1.1 Abbrechen der Hälfte des Fachwerk-Aufbaus des Stallgebäudes (2b), die an den Süd-West-Giebel des Wohnhauses angelehnt ist. Dadurch wird die Giebelinstandsetzung und -instandhaltung und der Einbau von Fenstern zur besseren Belichtung der Wohnräume ermöglicht.
- 1.2 Provisorisch sichern und instandsetzen der verbleibenden linken Hälfte (2a) des Fachwerk-Aufbaus und abdichten der durch den Teilabriß freiliegenden Decke des massiven Stallgebäude-Erdgeschosses zwecks Nutzung als Terrasse (2b).
- 1.3 Modernisieren und instandsetzen des Wohnhauses gemäß Bauplanung und denkmalpflegerischen Auflagen.
- 1.4 Abbrechen des ehemaligen Pferdestalls (4) und beseitigen eines Bruchstein-Erdkellers (5) im Garten.
- 1.5 Gestalten und befestigen der Hoffläche einschließlich der funktionellen und optischen Instandsetzung der Umfriedung. Gestalten und bepflanzen der als Trockenplatz, Erholungsfläche, Kinderspielplatz und Garten vorgesehenen unbefestigten Grundstücksflächen.

Sanierungsabschnitt 2 (Finanzierung durch Dritte/Nutzer)


Instandsetzung und Ausbau des Stallgebäudes

- 2.1 Trockenlegen und isolieren des massiven Erdgeschosses des Stallgebäudes (2a und 2b) und Ausbau als Kellerräume, Hobbyräume und Garagen.
- 2.2 Instandsetzen und ausbauen der gemäß 1.2 erhaltenen linken Hälfte des Fachwerk-Aufbaus. Diese wurde bereits in der Vergangenheit zeitweise als Wohnraum genutzt und soll aufgrund der vorzüglichen Eignung auch als Wohnraum (Altenwohnung) erhalten werden.
- 2.3 Schließen der Baulücke 2b durch mehrstöckige transparente Glaskonstruktion (Wintergarten u. Kommunik.-Zentrum) gemäß vorheriger Gebäudekontur.

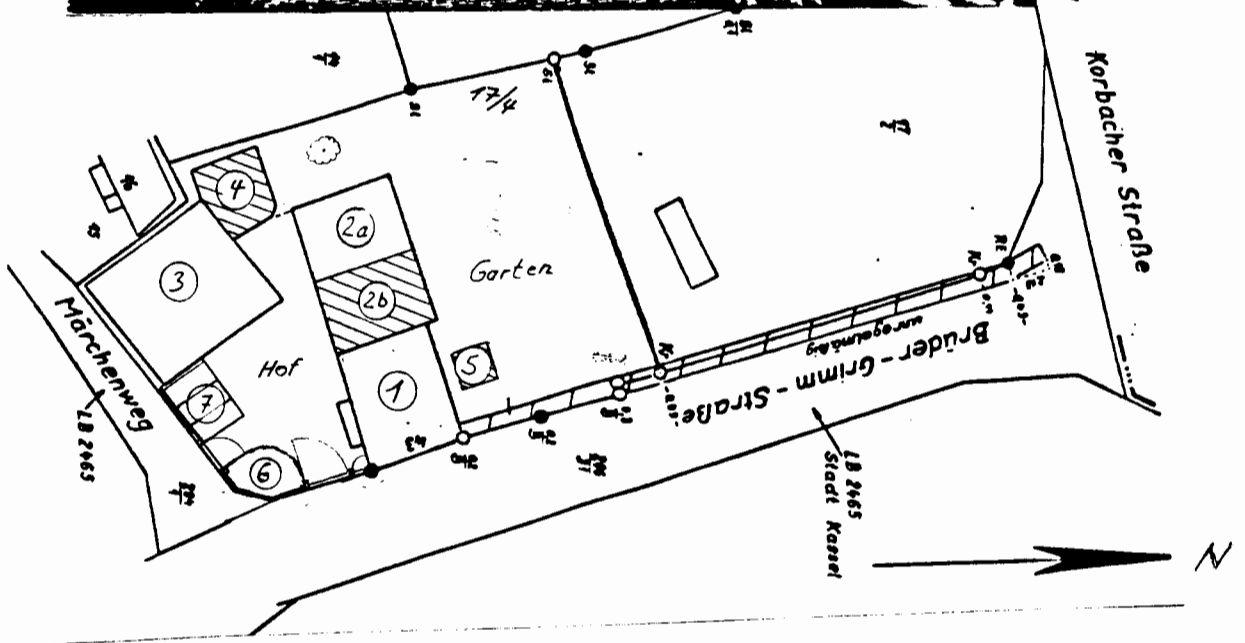
Sanierungsabschnitt 3 (Finanzierung durch Dritte/Nutzer)

Ausbau des Scheunengebäudes

- 2.1 Ausbau der Scheune. Umfang und Art der Arbeiten ist offen, weil erst eine grundsätzliche Entscheidung über die spätere Nutzung gefällt werden muß. Diese Entscheidung ist zur Zeit nicht opportun, weil das Gebäude in einem passablen Zustand ist und als Unterstellplatz für Fahrzeuge o.ä. vermietet werden kann.

im Juni 1989 

Anlage zum Gesamtkonzept



 = Abbruch

- ① Wohnhaus
- ②a Stallgebäudehälfte, die erhalten bleibt
- ②b Stallgebäudehälfte, die bis auf das massive Kellergerüst abgebrochen wird.
- ③ Scheune
- ④ Ehemaliger Pferdestall (Garage)
- ⑤ Erdkeller aus Bruchsteinen
- ⑥ Sitzecke mit Bepflanzung (vorgesehen)
- ⑦ Kfz - Abstellplätze (vorgesehen)



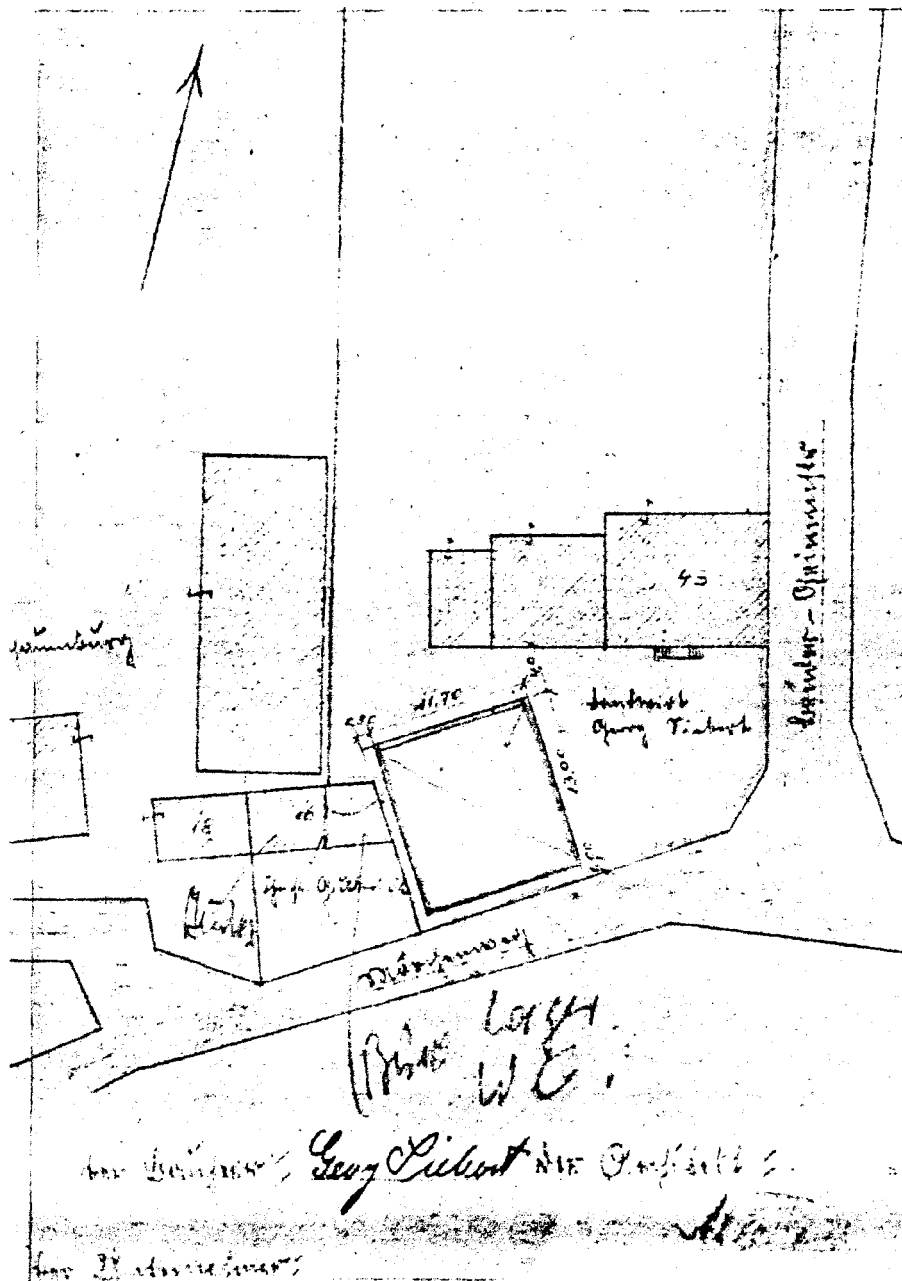
19. Jahrhundert



zwischen 1946 u. 1950

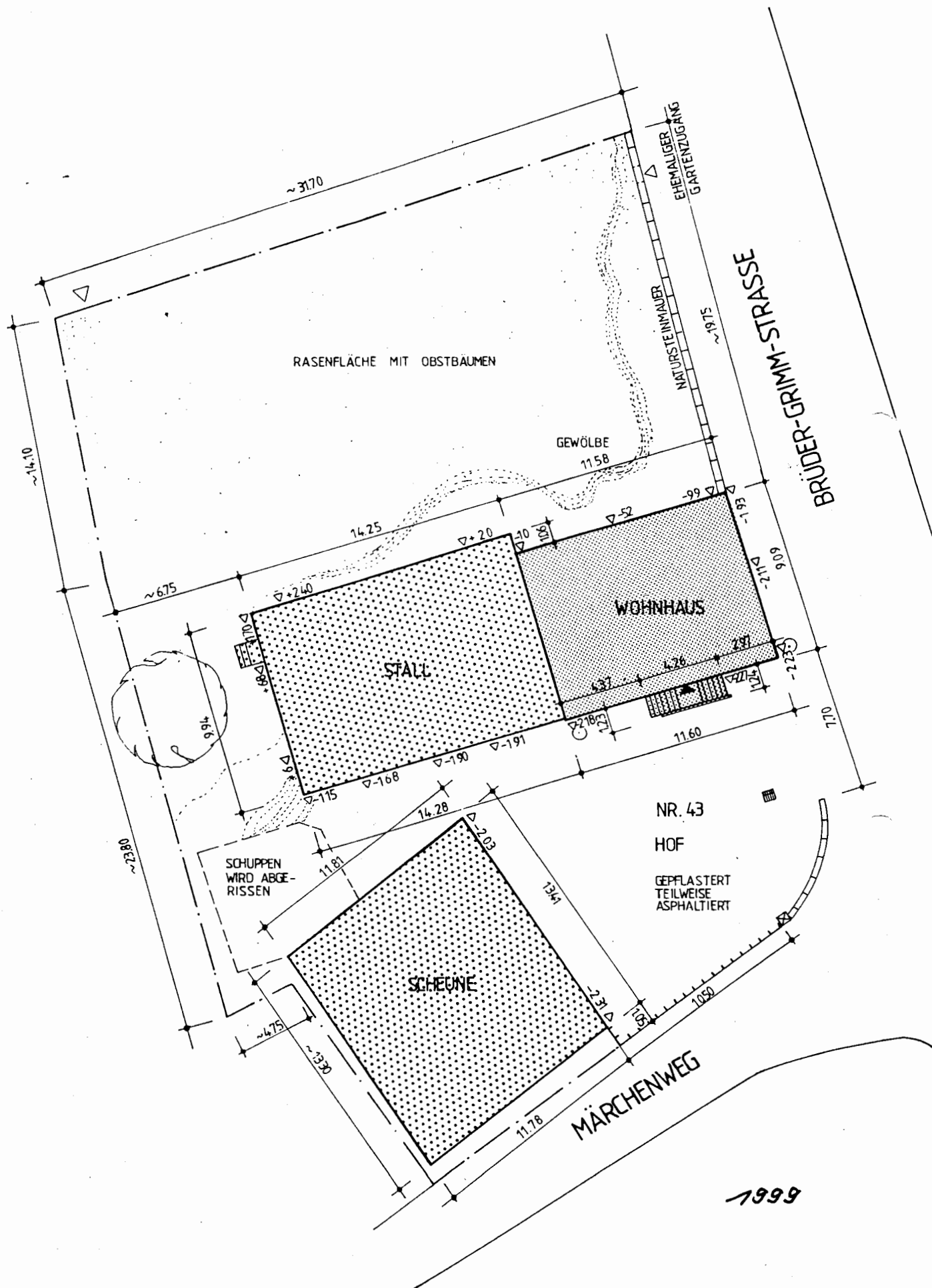
Dieser Flurkartenausschnitt, der den Wohnhausanbau eindeutig in der Form darstellt, wie er 1840 errichtet worden sein soll (Siehe Anlage 3 und 7), findet sich auf dem Plan zur Scheuneninstandsetzung, der am 25. Februar 1946 mit Az. 222/46 von der städtischen Baupolizei Kassel genehmigt wurde.

Wie aus Anlage 7 hervorgeht wurde die Scheune dann allerdings erst 1950 in ihrer heutigen Form errichtet. Das stimmt mit dem unteren Bild auf Anlage 3 überein, da dort noch die alte Scheune erkennbar ist, während das Stallgebäude bereits die heutige Form hat, also zwischen 1946 und dem Tag der Aufnahme (50er Jahre ?) umgebaut worden sein muß.

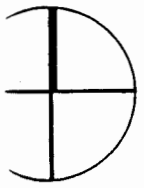


1946

1999 siehe Rückseite →



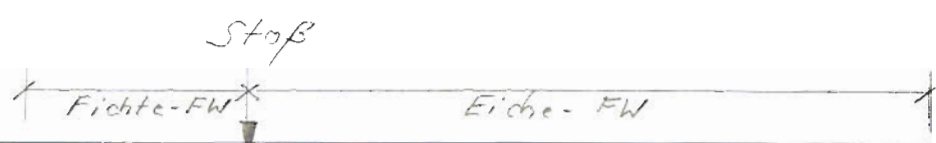
1999



Wohnhaus und Stallgebäude in 1987



Stallgebäude in 1987 (identisch in 1999)



S t e l l u n g n a h m e zu der Untersuchung der Gebäude
im Sanierungsgebiet Niederzwehren auf ihre Modernisierungswürdigkeit
durch die Neue Heimat

Magistrat der Stadt Kassel
Abteilung - 604 -
Stadtmodernisierung und Denkmalschutz

Kassel, Juli 1977

11. Brüder-Grimm-Straße 43

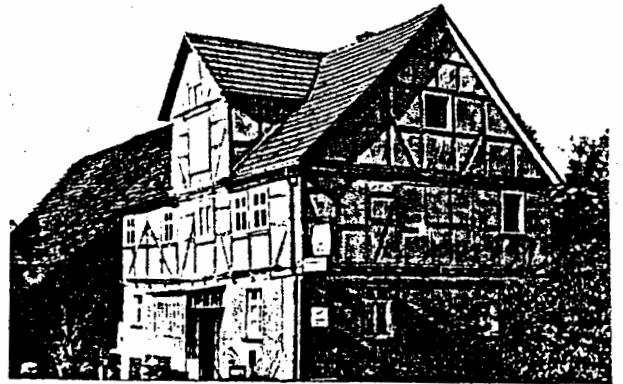
Eigentümer: Siebert

Der Gebäudekomplex bestehend aus dem Wohngebäude (erstellt 1825), der Scheune (erstellt 1950), einem Wohnhausanbau aus dem Jahre 1840 und einer Garage wird z. Z. von einem Bierverlag genutzt; lediglich das 1. OG des Wohnhauses dient dem Wohnen. Dem Abrißvorschlag der Neuen Heimat stimmen wir bezüglich der Nebengebäude zu.

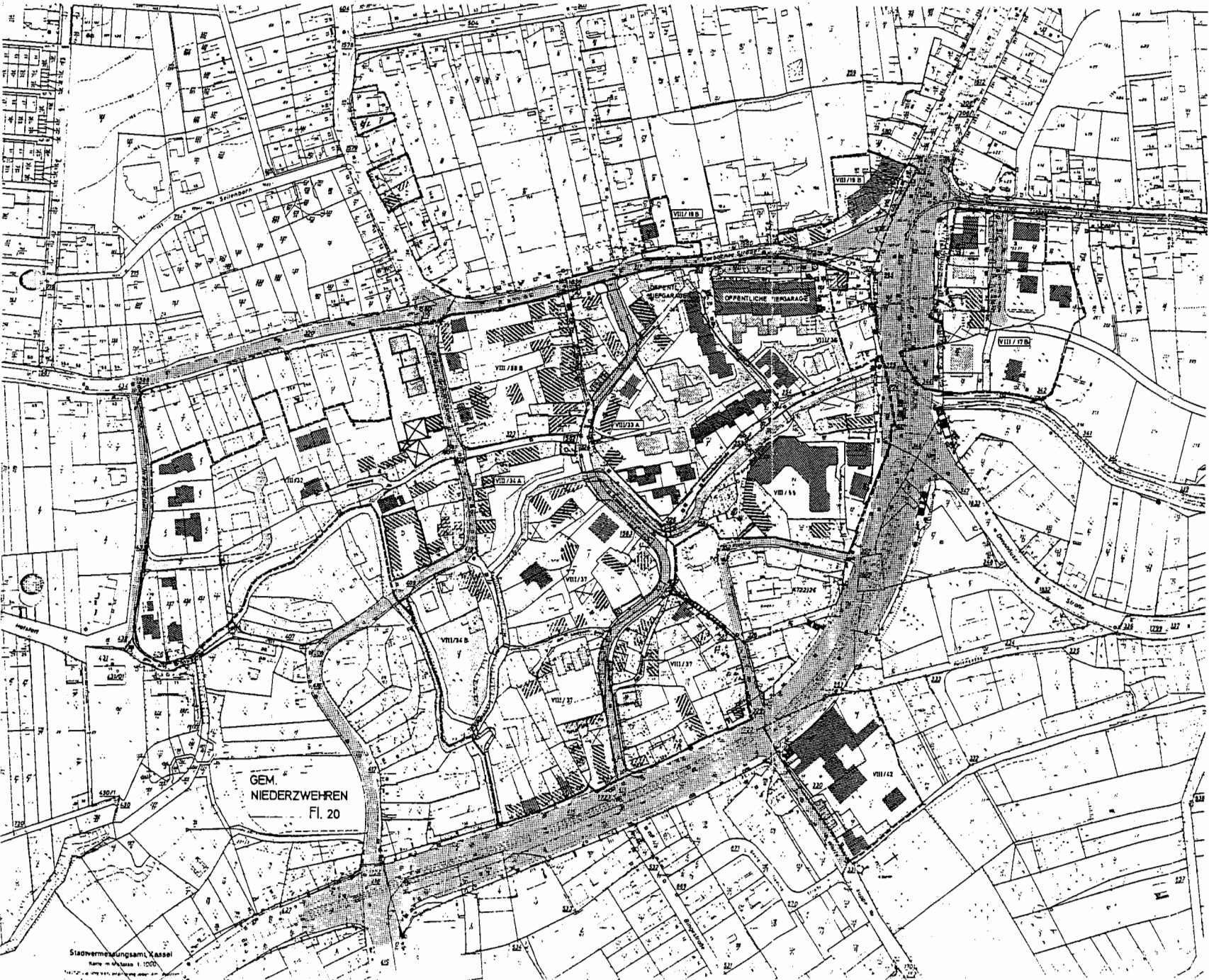
Das Wohnhaus sollte erhalten werden. Das zweigeschossige Wohngebäude ist im Erdgeschoß in Mauerwerk, das Obergeschoß in Fachwerk erstellt, nach der Konzeption des hessisch-fränkischen Ernhauses. Die tragende Konstruktion ist noch in gutem Zustand und die Raumhöhen sind ausreichend.

Das Wohngebäude ist durch eine mittlere Modernisierung dem heutigen Wohnkomfort entsprechend anpaßbar. Es steht dem planerischen Konzept nicht entgegen, vielmehr könnte das Gebäude bei der Integration in die nachbarliche Neubebauung als abwechslungsreicher Akzent angesehen werden. Zum anderen wird mit der Modernisierung gegenüber einem Neubau preisgünstiger Wohnraum erhalten.

Die Modernisierungskosten würden sich auf ca. DM 120.000,-- belaufen; dies würde 60 % der Kosten für einen entsprechenden Neubau bedeuten.



SANIERUNGSGEBIET KASSEL-NIEDERZWEHREN



RAHMENPLAN

M 1:1000 *Ver. 10.10.77*

LEGENDE

- GELTUNGSBEREICH DES FÖRMLICH FEST-GELEGTEN SAN-GEBIETES NACH DER SATZUNG VOM 31.10.1977
- NEUBÄUTEN, BZW. MODERNISIERUNG NICHT ERFORDERLICH
- MODERNISIERUNG ERFORDERLICH
- ABBRUCH NICHT STORENDES NEBENBÄUDE
- NEUBEBAUUNG GEPLANT
- STRASSENFLÄCHEN
- GEMWEGE, BEFAHRBARE FUSSWEGE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- VIII/37 BEBAUUNGSPLAN RECHTSVERBUNDLICH
- DENKMALSCHUTZ BZW. EMPFOHLENE EINTRAGUNG

MAGISTRAT DER STADT KASSEL

PLANUNGSDAMT, 881 STADTFEILPLANUNG
DEN 25.8.1978, 14. 9/7

Anlage 8