

Studie zur Nutzungsüberprüfung für das Franz-Rohde-Haus Karlsruhe

Ausgangspunkt und Anlass:

Die BauWohnberatung Karlsruhe wurde im Juni 2017 vom Verein „Arbeitsgemeinschaft Karlsruher Stadtbild“ damit beauftragt, in einem Kurzgutachten zu untersuchen, in wie weit der Bau des von Otto Bartning 1937/38 errichteten Franz Rohde Hauses, heute von der Evangelischen Stadtmission Karlsruhe e.V. als Pflegeheim betrieben, eine neue, denkmalverträgliche Nutzungsänderung erfahren könnte.

In verschiedenen Vorgesprächen war bereits mehrfach seitens der BauWohnberatung nahegelegt worden, über eine Nutzung als gemeinschaftsorientiertes Wohnprojekt, betrieben in Eigenregie der Bewohnerschaft, nachzudenken, ggf. in Kombination mit einer Pflegewohnungsgemeinschaft. Die BauWohnberatung hat bereits in der Vergangenheit mehrere solcher Projekte, u.a. auch in Karlsruhe (ZAG - Wohnen am Hofgarten, Kaiserallee 27a), erfolgreich umgesetzt und weiß über die immense Nachfrage nach solchen zukunftsorientierten Projekten in geeigneter zentraler Lage.

Da bis vor kurzem kein Planmaterial zugänglich war, konnte diese Nutzungsmöglichkeit bislang lediglich als eine mit hoher Wahrscheinlichkeit mögliche Option in den Raum gestellt werden, ließ sich aber nicht anhand konkreter Überprüfungen belegen. Auch waren die Räume nicht für eine Besichtigung zugänglich, um später erfolgte Ein-, An- und Umbauten in die Überprüfung mit einzubeziehen.

Vereinbart wurde daher mit der „Arbeitsgemeinschaft Karlsruher Stadtbild“ eine Untersuchung, die die Eignungsüberprüfung auf Basis der ursprünglichen Baupläne Otto Bartnings als Grundlage hat.

Ergebniszusammenfassung:

Das Gebäude bietet sich von seiner Lage (reines Wohngebiet Musikerviertel, Nähe zu ÖPNV-Halttestelle, hochwertige Grün- und Gartenfläche in leicht zugänglicher Form direkt vor dem Haus), seiner Form und Größe (markantes, identitätsstiftendes Bauwerk von hoher architektonischer Qualität, mit ca. 12 barrierefreien Wohneinheiten +

Gemeinschaftsräumen in erfahrungsgemäß günstiger Größe für selbstbestimmtes Gemeinschaftswohnen – ob generationsübergreifend oder eher für einen 50 Plus-Personenkreis) sowie seiner inneren Gebäudestruktur und Orientierung hervorragend an für die oben erwähnte zukunftsorientierte Wohnform.

Mit relativ geringfügigen Grundrisseingriffen kann - ohne statische oder denkmalschutzrechtliche Belange negativ zu tangieren - ein Wohnprojekt mit ca. 12 kleinen bis mittleren/größeren abgeschlossenen Wohnungsgrundrissen realisiert werden. Ganz im Gegenteil: ein sinnvoller Rückbau in das ursprüngliche Erscheinungsbild mit offenen Loggien, ohne störende Anbauten, wäre möglich und wünschenswert.

Somit ist es nicht nur möglich, ein Kulturdenkmal in seine qualitätsvolle Ursprungsform zurückzuführen, das Gebäude von Otto Bartning bekäme die Chance, durch seine architektonischen Qualitäten und anpassbare Grundrissstruktur 90 Jahre nach seiner Errichtung einer innovative Idee für die Zukunft des Wohnens im demografischen Wandel Raum und Entfaltungsmöglichkeit zu bieten.

Karlsruhe, 17.07.20117

Berta Heyl / Alexander Grünenwald