



**1895 Haus-Baujahr**  
**1918 Villa Matthaei**  
**2004 3 Eigentums-**  
**wohnungen**

**Modernes Wohnen im  
Wandel der Zeiten**



**Wolfram Matthaei**

# Villa Matthaei

## im Wandel der Zeiten

### 1894

Die Villa wurde in der damals neuen Villenkolonie Mulang der Gemarkung Wahlershausen im Cottage- Stil erbaut. Mit der 1906 erfolgten Eingemeindung nach Cassel erhielt sie die neue Adresse Burgfeldstraße 19.

### 1918

Unsere Großeltern Max (1853 – 1927) und Auguste (1860 – 1945) Matthaei kauften das Haus als ihren Altersruhesitz und bewohnten es mit Sohn Kurt (1896 – 1976) sowie mit Personal zunächst allein.

### 20er Jahre

Nach Ende des ersten Weltkrieges wurde wegen des allgemeinen Wohnungsmangels per Gesetz eine Wohnraumbewirtschaftung eingeführt, die bei den Großeltern zur Vermietung einer Wohnung im Erdgeschoss (EG) und zwei Räumen im Kellergeschoss (KG) führte. Die Wohntage des Hauses erhielten Treppenhaus- Eingangstüren. Die Großeltern wohnten nun im Obergeschoss (OG) des Hauses. In der Dachgeschoss Wohnung (DG) wohnte das Personal, aber auch zeitweise Sohn Kurt.

Die OG Wohnung musste an die neuen Bedürfnisse der Großeltern angepasst werden. Alle Zimmer erhielten parallel zu den direkten Flurtüren Verbindungstüren untereinander, soweit nicht schon teilweise vorhanden. Es entstand in der Etage eine eigenständige Küche mit Kohleleuchtstoffherd und das Bad/WC wurde funktional an die aktuellen Bedürfnisse angepasst. Alle Räume hatten Kohleöfen, teilweise als repräsentative Kachelöfen gestaltet.

Im Jahre 1926 fand am Haus außen eine Grundsanierung statt, bei der die vorhandenen Wandmalereien entfernt wurden.

### 30er Jahre

Die vermietete EG Wohnung wurde mit einer Warmwasser- Zentralheizung mit Kohleofen im KG ausgestattet. Zwei Zimmer der DG Etage wurden nun auch vermietet. Sie erhielt dafür eigenständig eine Küche, ein Bad/WC sowie eine neue Eingangstür. Das Hauspersonal wohnte weiterhin im DG.

In der OG Etage wurde der straßenseitige große Raum zur besseren Betreuung für die inzwischen allein lebende Großmutter in zwei Einzelzimmer aufgeteilt.

### 40er Jahre

Vater Kurt Matthaei befand sich als Soldat an der Front und war bis Mitte 1948 in Kriegsgefangenschaft. Seine Frau Gertraud Matthaei (1909 – 2004) zog 1942 mit Ihren beiden Kindern Wolfram (geb. 1936) und Carola (geb. 1939) nach Kassel in die OG Wohnung der Großmutter, auch um sie in dieser schwierigen Zeit besser betreuen zu können. Anfang 1945 kam Sohn Rüdiger zur Welt und Großmutter Auguste Matthaei verstarb. Die Mutter mit ihren drei Kindern wurde daraufhin behördlich aus Kassel in die Gegend von Ziegenhain evakuiert.

In den Wirren der letzten Kriegsmonate und der ersten Nachkriegszeit brach der Kontakt von Frau Matthaei mit den Bewohnern des Hauses Burgfeldstraße 19 weitgehend ab. In dieser Zeit kümmerte sich das Ehepaar Claus, die Mieter der DG Wohnung, so gut es ging um die Hausangelegenheiten. Das Haus hatte den Krieg einigermaßen glimpflich überstanden, d.h. es war noch bewohnbar. In der damaligen Not wohnten zeitweise etwa sieben „Mietparteien“ in den vorgefunden möblierten Räumlichkeiten. Erst Ende 1947 konnte Frau Matthaei mit ihren drei Kindern wieder eingeschränkt in ihre OG Wohnung zurückkehren, denn sie musste die Wohnung noch einige Zeit mit einem in den letzten Kriegstagen eingezogenen Ehepaar teilen.

### 50er Jahre

Etwa 1954 hatte die fünfköpfige Familie Matthaei die OG Wohnung wieder für sich allein.

In die 50er Jahre fällt über dem Erker des Hauses wegen Baufälligkeit der Abriss des spitzen Türmchens von 1894. An seine Stelle kam ein stumpfer, mit Dachpappe belegter Kegel. Es war ein Provisorium, das aber bis in die 90er Jahre Bestand hatte. Erst dann wurde der einfache Kegel erneuert und im Design des übrigen Daches mit Schieferplatten belegt.

Der aus der Bauzeit des Hauses stammende Küchenaufzug zwischen KG – EG (und – OG) wurde endgültig entfernt.

### 60er Jahre

Nachdem im OG schon 1948 zwei repräsentative Kachelöfen entfernt worden waren, wurde Mitte der 60er Jahre nun auch der letzte große Kachelofen durch einen einfachen Kohleofen ersetzt. Danach erfolgte in allen Räumen die Umstellung auf neue Ölöfen, die zunächst von Hand mit Brennstoff versorgt werden mussten. Später wurden sie an eine neue zentrale Öldruckleitung angeschlossen und aus einem Tank im Keller beliefert.

Im Zeitraum Ende der 60er bis Ende der 70er Jahre erfolgte nach und nach der Austausch aller inzwischen maroden Doppelfenster und Balkontüren aus der Bauzeit des Hauses. Die neuen Holzfenster und -Türen erhielten großflächige Isolierverglasungen.

### **70er Jahre**

Carola Matthaei zog 1975 in die zuvor vermietete DG Wohnung ein, die deshalb grundlegend renoviert wurde. Aus zwei Kammern entstand durch Entfernen der Zwischenwand und Schließen eines der beiden Eingänge ein Esszimmer, einschließlich Einbau eines Wandschranks. Der Fußboden wurde in Wohnzimmer und Flur mit Teppich belegt.

Eine marode Dachgaube und mehrere Klappfenster im Dach wurden entfernt. Esszimmer, Küche, Bad und Flur erhielten Velux Fenster, später auch die Wohn- und Erkerzimmer. Die beiden Räume bekamen außerdem in den Dachschrägen und dem Erker Wärmeisolierungen mit Teakholz - Wandvertäfelungen sowie Fußböden mit Parkett.

Im Flur hing damals unter der Decke eine dort schwenkbar befestigte schwere Holzterrasse für den Spitzgiebelzugang. Sie wurde durch eine moderne Bodentreppe ersetzt.

Zwischen Küche und Bad wurde eine neue Wand gesetzt und die beiden Räume mit neuen Sanitäreinrichtungen ausgestattet. Das Bad erfuhr in den 90er Jahren dann nochmals eine Modernisierung.

Die OG Wohnung wurde 1978 wieder grundlegend modernisiert. Zwischen Küche und Bad wurde eine neue abgewinkelte Mauer gesetzt, um im Bad eine Nische für die Badewanne und entsprechend in der Küche eine Nische für die Spüle zu schaffen. Alle Wasser- Installationsleitungen mussten angepasst und die Sanitäreinrichtungen weitgehend erneuert werden.

Die Fußböden in Bad und Küche erhielten neue Spanplatten - Unterlagen und darauf PVC- Beläge, das Bad eine neue abgehängte Decke. Die Wände im Bad wurden neu gefliest, die in der Küche teilweise.

Die beiden raumhohen Doppeltüren gartenseitig zwischen Küche und Nachbarzimmer sowie straßenseitig zwischen Balkon- und Nachbarzimmer wurden entfernt und durch Gipskartonwände ersetzt. In allen Zimmern wurden noch aus der Bauzeit vorhandene Stuck - Rosetten der Deckenlampen entfernt.

In allen Wohnräumen wurde das Parkett abgeschliffen und neu versiegelt. Das gartenseitige große Zimmer erhielt rechts wieder sein drittes bis dahin zugemauertes Fenster. Der Flur bekam auf einer zusätzlichen Holzgrundlage einen neuen PVC Belag, später in den 90er Jahren einen Teppichboden.

In den OG und DG Wohnungen erfolgte eine erneute Umstellung des Heizungssystems von Ölfeuerung nun auf Elektro Speicherheizung. Der Installationsaufwand für die neue E Technik in den beiden Wohnungen und im Treppenhaus bis zur Hauseinspeisung war erheblich. Das führte auch zu umfangreichen Malerarbeiten.

In der EG Wohnung wurde die vorhandene Warmwasser- Zentralheizung beibehalten, jedoch im KG die Feuerung von Kohle auf Gas umgestellt.

### **80er Jahre**

An der Westwand des Hauses erfolgte 1980/81 der Anbau einer großen Garage für drei PKW in Massivbauweise. Aus Gründen des Denkmalschutzes erhielt sie ein steiles Satteldach mit speziellen Balkenköpfen und Klinker - Mauerwerk. Der gemauerte Straßenzaun musste im gleichen Stil angeglichen werden.

Die große Außensanierung des Hauses begann nach etwa sechs Jahrzehnten erstmals wieder 1983. Die Balkenkonstruktionen der Giebel und Balkone mussten repariert und teilweise ersetzt werden, insbesondere die der straßenseitigen Wetterseite. Die vordere Giebelkrönung wurde aus Kupfer erneuert. Das Klinker - Mauerwerk wurde neu ausgefugt. Dachrinnen und Fallrohre wurden in Kupfer erneuert. Schließlich erhielt das Haus einen neuen Anstrich.

Am Dach wurden zwei Schornsteine bis zum Boden des Spitzgiebels zurückgebaut und verschlossen. Die alten Dachziegel und -Sparren wurden entfernt, eine Isolation über der Dachgrundfläche des Hauses eingebracht und darauf das Dach mit Ziegeln und Schieferplatten neu gedeckt. Der letzte verbliebene Schornstein erhielt erst in den 90er Jahren einen neuen Kopf.

Das Treppenhaus hatte durch den Krieg natürlich auch sehr gelitten. Es war in den 20er Jahren dunkelrot gestrichen worden. In der frühen Nachkriegszeit bekam es mit sparsamen Mitteln einen hellen Anstrich. Die zerschissenen Kokos-Teppiche auf den Stufen und Absätzen wurden in den 70er Jahren entfernt und durch grüne PVC- Beläge mit schwarzen Gummistoßkanten ersetzt. In den 80er Jahren erfolgte dann eine gründliche Generalrenovierung.

Die EG Wohnung wurde 1974 bei einem Mieterwechsel gründlich renoviert. Die alte Wand zwischen Küche und Bad wurde wie im OG eingerissen und durch eine abgewinkelte neue Mauer ersetzt. Die Sanitär- Installationen mussten entsprechend angepasst bzw. erneuert werden.

### **90er Jahre**

In die frisch renovierte EG Wohnung zog 1990 Rüdiger Matthaei mit Familie ein:

Die Veranda erhielt zur Nutzung als Esszimmer eine Wärmeisolierung nach außen und Fenster mit Doppelverglasung. Das Fenster zwischen Küche und Esszimmer wurde zur Durchreiche umgebaut. Die zimmerhohe Doppeltür zwischen Küche und Wohnzimmer wurde entfernt und durch eine Gipskartonwand ersetzt.

Einige Warmwasser- Heizkörper wurden ausgetauscht sowie das Parkett abgeschliffen und versiegelt. Die Räume ohne Parkett erhielten neue Bodenbeläge. Im Bad wurde später das WC anders angeordnet.

Am Erker des Hauses war Anfang der 90er Jahre die kegelförmige Abdeckung des Turmes so undicht geworden, dass die Wasserschäden bis zum OG herunter reichten. Nach der Sanierung erhielt das Haus in diesem Bereich einen neuen Außenanstrich. In den 90er Jahren musste das Holz des Vordergiebels noch einmal erneuert werden, wegen eines Materialfehlers von 1983. Später brach am DG Vorbalkon ein Strebebalken ab, der neu befestigt werden musste.

Der letzte verbliebene mehrzügige Schornstein erhielt 1998 wegen Versottung über dem Dach eine zusätzliche Verkleidung mit Hutabdeckung.

Das OG Erkerzimmer bekam links vom Erker ein zusätzliches Fenster durch Öffnung einer entsprechenden Mauerwerksverblendung, die nach Fotos wohl schon seit ca. 100 Jahren so bestand.

### **2004 / 2005**

Anfang 2004 verstarb Frau Gertraud Matthaei. Sie hatte zuletzt in der OG Wohnung allein gewohnt. Ihre drei Kinder Wolfram, Carola und Rüdiger standen nun in Erbengemeinschaft vor der Aufgabe, die Besitzverhältnisse neu zu regeln und resultierende handwerkliche Maßnahmen im Haus zu veranlassen. In einem notariellen Teilungsvertrag wurden die Details zum „Sondereigentum“ der drei Wohnungen und deren Nebenräumen im „Gemeinschaftseigentum“ des Anwesens festgelegt.

Die EG Wohnung von Rüdiger M. wurde nun seine selbstgenutzte Eigentumswohnung.

Carola M. zog 2005 in die nahegelegene Schloßteichstraße und wollte nun ihre DG Wohnung in der Burgfeldstraße 19 vermieten.

Wolfram M. lebte seit 1961 mit seiner Familie in Mannheim und wollte die OG Wohnung in der Burgfeldstraße 19 vermieten.

#### 1) OG Wohnung nebst zwei Haushaltsräumen im KG und einer der Garagen.

Die umfangreichsten handwerklichen Veränderungen betrafen das Sondereigentum OG Wohnung.

Dies geschah insbesondere unter folgenden Gesichtspunkten:

Wiederherstellung bzw. Erhalt des ursprünglichen Ambientes der Wohnung.

So wurde u.a. aus der Vierzimmer- wieder eine Dreizimmerwohnung.

Modernisierung der technischen Ausstattung.

So wurde u.a. die E- Speicherheizung durch eine Warmwasser Zentralheizung (Gas) ersetzt.

Renovierung aller Räume.

So wurden u.a. die Fußböden, Tapeten und Anstriche erneuert.

#### 1a) Die Arbeiten in der OG Wohnung, eine kurze Zusammenfassung:

Wände:

Eine Wand entfernt, eine versetzt und zwei erneuert (Trockenbauweise).

Alle Wände im erforderlichen Umfang nachgeputzt bzw. vorbehandelt.

Fußboden:

Im Erkerzimmer einige Deckenbalken wegen Fäulnis repariert.

In allen Räumen Altbeläge entfernt, Schallschutz (Fermazell Trockenestrich) eingebracht.

Decken:

In einem Raum Stuck im alten Stil ergänzt.

Deckenputz in allen Räumen ausgebessert bzw. vorbehandelt.

Heizung:

Alte E-Speicherheizung entfernt.

Neue Heizkörper für die Warmwasser- Zentralheizung gesetzt.

Therme in Brennwerttechnik für Heizung und Warmwasserbereitung in Küche eingebaut.

Gasversorgung einschließlich Steigeleitung aus dem KG erneuert, dort Zähleruhr gesetzt.

Abgasrohr über freien Schornsteinschacht zum Anschluss an Schornstein im Dachgiebel geführt.

Wasser:

Alle Kalt- und Warmwasserinstallationen in der Wohnung erneuert.

Steigeleitung aus dem KG erneuert, dort eigene Zähleruhr gesetzt.

Abwasserinstallationen angepasst bzw. erneuert.

Elektrik:

Alle Elektro- Installationen in der Wohnung ab zentraler Einspeisung erneuert, einschließlich neuer Schalttafel mit Zähler im Flur.

Ebenso die Telefon-, Klingel- und Tv Kabel- Installationen erneuert.

Bodenbeläge:

In allen Wohnräumen einschließlich Flur stilgerecht neues Parkett verlegt.

In Bad und Küche neue Boden- und Wandfliesen verlegt.

Eingangstür:

Wohnungstür mit Merkmalen Abgeschlossenheit, Wärme- und Einbruchsschutz im alten Stil ersetzt.

Zimmertüren:

Eine Zarge versetzt, eine angepasst, eine neu eingebaut.

Alle 6 Türblätter und zwei Balkontüren an den 10 cm höheren Fermazell Fußboden angepasst.

Waschleisten:

In allen Wohnräumen und im Flur neue Waschleisten im alten Stil angebracht.

Fenster:

An allen Fenstern Dichtungsbänder nachinstalliert und Mechaniken gangbar gemacht.

An einem Fenster Oberlicht im alten Stil erneuert.

Fensterbänke:

Alle Fensterbänke einheitlich in Granit erneuert.

Anstriche:

Alle Innentüren neu gestrichen, ebenso Balkontüren und Fenster innen.

In allen Räumen an den Wänden und Decken alte Tapeten und Anstriche entfernt, ausgebessert, gespachtelt, vollständig neu tapeziert und gestrichen.

## 1b) Die Arbeiten in KG und Garage der OG Wohnung, eine kurze Zusammenfassung:

Fußboden:

Böden gegen Grundwasser abgedichtet und gefliest.

Wände und Decken:

Zwei Wände abgerissen, eine neu gesetzt, eine geschlossen.

Verputze ausgebessert, alle Wände und Decken neu gestrichen.

Installationen:

Wasser-, Abwasser- und E-Installationen für Waschmaschine, Trockner und Beleuchtung neu verlegt.

Wasser- und E- Installationen an die Zähler der OG Wohnung angeschlossen.

Türen, Tor:

In beiden Kellerräumen neue Türen, an der Garage neues Elektro- Rolltor eingebaut.

## 2) Die Arbeiten in der DG Wohnung

Die E- Speicherheizung wurde durch eine Warmwasser- Zentralheizung ersetzt, ihre Therme im Bad angeordnet und alle DG Räume mit Warmwasser- Heizkörpern ausgestattet. Die Leitungsverlegung dafür erfolgte sinngemäß zum OG und die Auswirkungen des Systemtausches auf die Installationen in allen Räumen waren erheblich, wobei die Anordnung der Therme im Bad weitere Umgestaltungen in Küche und Bad erforderlich machten.

Die Gasversorgung erfolgte nun über einen freien ehemaligen Schornsteinschacht aus der zentralen Verteilanlage im Kellergang. Die Abgasführung wurde oben im Dachgiebel zusammen mit den beiden anderen Abgasführungen von OG und EG an den Schornstein angeschlossen.

Die neue elektrische Zähler- und Automatentafel wurde in einem Treppenhaus Schrank des OG angeordnet.

Die Renovierung der Wohnung zur kommenden Vermietung veranlasste auch den Einbau neuer Fußböden, in den Wohnräumen Parkett, im Flur Laminat und in Küche / Bad mit PVC, außerdem den Einbau einer neuen Eingangstür.

## 3) Die Arbeiten in der EG Wohnung

Für die bestehende Warmwasser- Zentralheizung wurde im KG die vorhandene Heizanlage ebenfalls durch eine Brennwert Therme ersetzt. Ihre Gasversorgung erfolgte nun, wie bei OG und DG, aus der zentralen Verteilanlage im Kellergang. Die Abgasführung wurde an die Merkmale von OG und DG über den Schornsteinschacht angepasst. Die Änderungen zur EG Wohnung selbst ergaben sich praktisch nur durch das Auswechseln der Eingangstür im neuen Design.