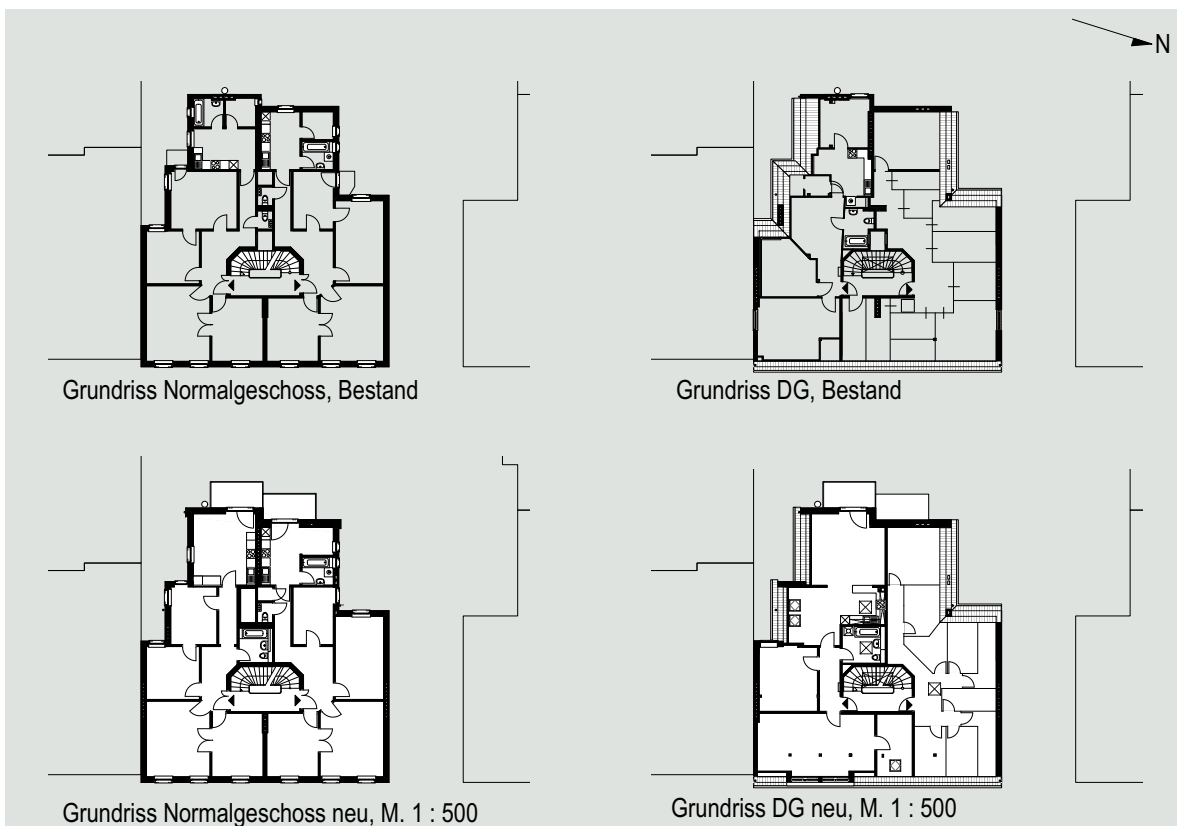


PROJEKT WEIDENALLEE - 20357 HAMBURG

MODERNISIERUNG EINES GRÜNDERZEITHAUSES MIT 9 WOHN- + 3 GEWERBEEINHEITEN



Aufgabenstellung:
 Das Gründerzeithaus aus dem Jahre 1885 im Hamburger Stadtteil Eimsbüttel wurde seit seiner Errichtung kaum verändert. Die Läden im Erdgeschoss wurden häufiger den jeweiligen Nutzungen angepasst, im Bereich der Wohnungen fiel jedoch auf, dass nach dem heutigen Stand der Technik das Treppenhaus einen unzureichenden Brandschutz durch eine fehlende Rauch- und Wärmeabzugsanlage und durch fehlende Dichtleisten an den Eingangstüren hatte. In das Treppenhaus mündeten Fensteröffnungen aus den Fluren und von WC-Anlagen, die im Fall einer brennenden Wohnung die Fluchtmöglichkeiten über das Treppenhaus unmöglich machen würden. Das Dach war 1949 zum Teil ausgebaut worden, jedoch hatten die Aufenthaltsräume im Mittel nur eine Deckenhöhe von 2,10m und Fenster in der Giebelwand zum Nachbarn, so daß keine Anleiterbarkeit für die Feuerwehr möglich war. Die Dachhülle war stark überholungsbedürftig und derzeit noch komplett ungedämmt. In den Wohnungen waren die eigentlich attraktivsten Räume nach Südwesten durch Badezimmer oder Abstellkammern verbaut. Die renovierungsbedürftigen Kleinstbalkone waren durch ihre Lage in den Schlitzfenstern der Altbauten komplett verschattet und dunkel. Daher haben wir im Auftrag des Bauherren, sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten des Gebäudes geprüft, anstatt den notwendigen Instandsetzungsbedarf abzuarbeiten.

Baumaßnahme:
 Das vorhandene Mietshaus mit 9 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten wurde komplett überarbeitet, die Wohnungen je nach Leerstand und Zustimmung der Mieter saniert. Die Dachkonstruktion wurde so angehoben, daß im Mittel eine Höhe von 2,30m erreicht wurde. Die vordere Dachmansarde erhielt eine 5 Meter breite Gaube. Das Dach wurde komplett neu gedämmt, eingedichtet und gedeckt. Sämtliche unnötigen Schornsteinköpfe wurden abgetragen. Die seitlichen Brandwandüberkragungen wurden hergestellt. Alle Wohnungen erhielten an der Süd-Westfassade einen neuen, großzügigen Balkon, dessen Investitionen durch die erhöhte Mietfläche bei 50%-iger Anrechnung abgedeckt waren. Zudem sorgten neue Fensteröffnungen und eine Dämmung der Süd-Westfassade für eine erhebliche Verschönerung der bis dahin vernachlässigten Hausseite am Spielplatz. Die Balkone wurden als Fertigkonstruktion mit einer massiven Betonplatte und gesteckten Alustützen ausgeführt. Vier der vorhandenen Wohnungen wurden komplett saniert. Hierfür wurden die Trennwände zwischen der bisherigen Küche, dem Abstellraum und dem Bad abgerissen. Die Decken wurden vorab mit Stahlträgern abgefangen. Hierdurch entstand ein heller Wohnraum nach Südwesten mit Zugang zum neuen Balkon. Die Fenster zum Treppenhaus wurden geschlossen und eine neue RWA-Anlage eingebaut. Zum Teil entstanden so neue Flächen für den Einbau eines modernen, innenliegenden Bades in den Wohnungen. Die Umbauarbeiten wurden im bewohnten Zustand in enger Abstimmung mit der Verwaltung und den Mietern ausgeführt.

Bauherr: Privat
 Bauzeit: März - Juli 2010/April 2013
 Wohneinheiten: 9 WE + 3 GE / 1.102 qm Wfl.
 Energiestandard Umbau: gem. ENEC 2009

Planung und Bauleitung:
 Jost Rintelen Planer GmbH
 Dipl.-Ing. Architekten
 Langenfelder Str. 45 a
 D - 22769 Hamburg
 Fon 040 - 390 59 13
 buero@planer-gmbh.de
 www.jost-rintelen-planer-gmbh.de

**JUST RINTELEN
 PLANER GMBH**

DESIGN ENTWURF BAULEITUNG

